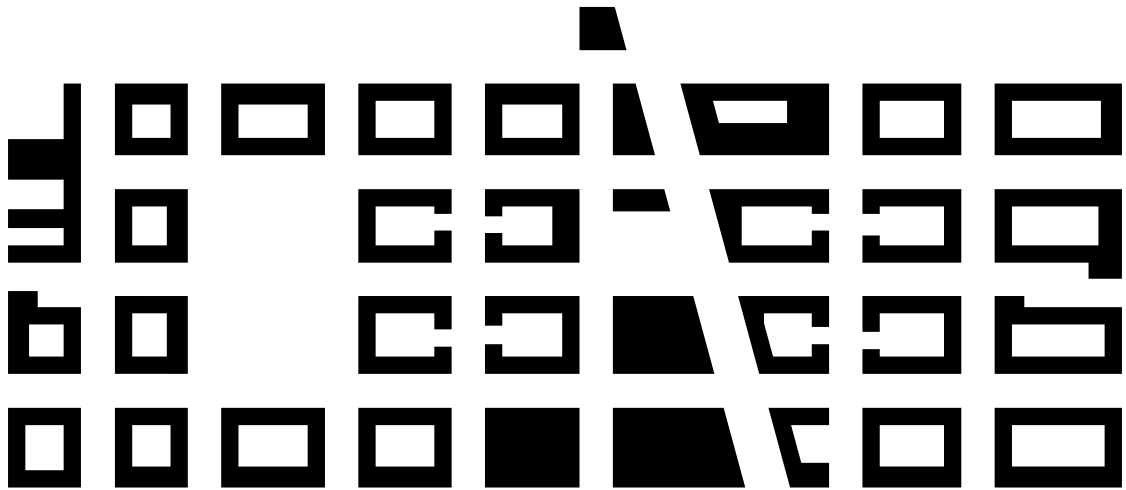


**ARGE MAX DUDLER HILMER SATTLER**  
mit AGS Garten und mahl.gebhard.konzepte



MASTERPLAN UND GESTALTUNGSLEIFADEN

BAYERNKASERNE

MÜNCHEN

10.01.2020

14.11.2023 ERGÄNZUNG HOLZBAU S. 46-57

EHEMALIGE BAYERNKASERNE MÜNCHEN  
UND BEREICH ÖSTLICH DER BAYERNKASERNE, HEIDEMANNSTRASSE 164  
MASTERPLAN UND GESTALTUNGSLEITFADEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung

|    |                                        |
|----|----------------------------------------|
| 04 | Verfahrensschritte, Anlass der Planung |
| 06 | Leitgedanke Stadtstruktur              |
|    | Konzeption der europäischen Stadt      |
|    | Wettbewerbsentwurf                     |

2. Masterplan

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 08 | Konzept                  |
| 10 | Kubatur                  |
| 12 | Höhenkonzept             |
| 14 | Höhenentwicklung Gebäude |
| 16 | Nutzungsschema EG        |
| 18 | Erschließung             |
| 20 | Öffentliche Freiräume    |
| 22 | Private Freiräume        |
| 24 | Feuerwehr                |

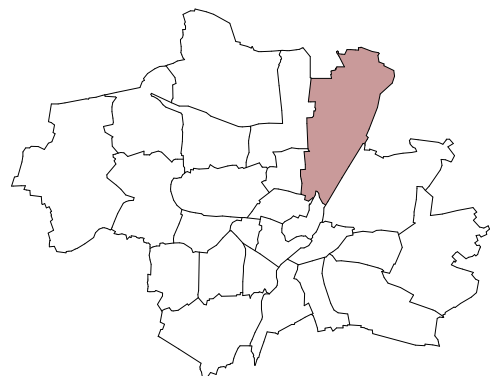
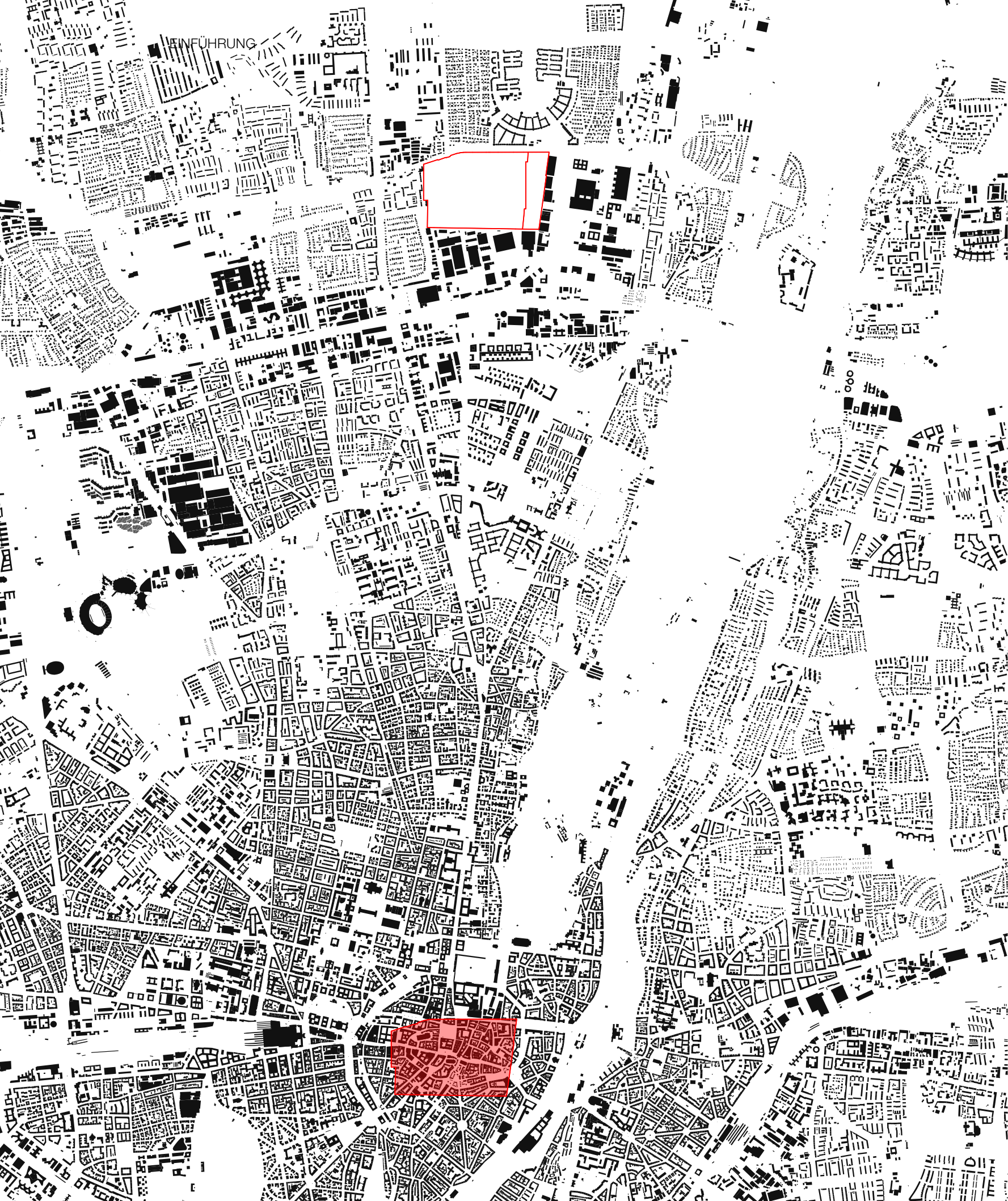
3. Empfehlungen für die Umsetzung

3.1 Gebäude

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 26 | Blöcke                   |
| 28 | Öffnungen und Durchgänge |
| 30 | Gebäudestruktur Wohnen   |
| 32 | Gebäudestruktur EG       |
| 34 | Fassadengestaltung       |
| 36 | Farbigkeiten             |
| 38 | Verteilung Farbigkeiten  |
| 40 | Historische Referenzen   |
| 42 | Materialität Stein       |
| 44 | Materialität Putz        |
| 46 | Holzbau                  |

3.2 Private Freiflächen

|    |                                 |
|----|---------------------------------|
| 58 | Grüne Gassen                    |
| 60 | Innenhöfe, begrünte Dachflächen |



# EINFÜHRUNG

## ANLASS DER PLANUNG

Auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne sowie auf dem direkt östlich daran anschließenden derzeitigen Gewerbegebiet soll ein neues Stadtquartier mit rund 6.000 Wohnungen geschaffen werden. Das etwa 58 Hektar große Areal bietet die notwendigen Voraussetzungen, ein lebendiges und zukunftsweisendes Stadtviertel zu entwickeln. Neben den verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen sind weitere den Stadtteil belebende Nutzungen vorgesehen, wie kleinere Mischgewerbeflächen und kulturelle Einrichtungen. Es sind Kindertagesstätten und Schulen sowie eine Feuerwache an der Heidemannstraße vorgesehen. Hinzu kommen öffentliche und private Freiflächen. Für die Verlängerung der Trambahnlinie München Norden führt eine Trasse durch das Gelände.

## NUTZUNGSHISTORIE

Die ehemalige militärische Liegenschaft wurde im Zuge der Aufrüstung der Wehrmacht zw. 1936 und 1938 errichtet. Das Areal wurde bis 1968 zuerst von der US Army, danach bis 2011 durch die Bundeswehr militärisch genutzt. Seit 2007 werden Teilbereiche für zivile Nutzungen, u.a. Freizeiteinrichtungen, vermietet. 2009 erfolgt die Freigabe des Geländes durch die Bundeswehr. Seit 2013 wird das Gelände zur Erstaufnahme von Flüchtlingen genutzt. Im südlichen Teil liegen zudem Notquartiere zur Unterbringung von Menschen ohne Wohnung. Das Grundstück Heidemannstraße 164 wird seit Jahrzehnten durch unterschiedlichste Mieter, u.a. die Deutsche Bahn, BMW und die Fachhochschule München, vielfältig gewerblich genutzt.

## ZIELSETZUNG

Die ehemalige Bayernkaserne mit der Erweiterung des östlich daneben liegenden Grundstücks soll ein gemischtes Quartier mit eigener Identität und durchgehender architektonischer und freiraumplanerischer Qualität werden, entsprechend der Leitlinie der LH München: „kompakt, urban, grün“. Ziel des Gestaltungsleitfadens ist es, die städtebaulichen und gestalterischen Leitideen zu erläutern sowie die Gestaltungsprinzipien als Empfehlung für die Umsetzung der Gebäude und Freiflächen darzustellen. Der Gestaltungsleitfaden gilt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 der Landeshauptstadt München.

Das Baugebiet befindet sich im Münchner Norden, im 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann, im Bezirksteil Freimann

## VERFAHRENSSCHRITTE

Ehemalige Bayernkaserne

- 03.06.1992 Stadtratsbeschluss zur Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- 25.10.2006 Stadtratsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung des Bebauungsplanes
- 07.11.2007 Grundsatz- und Eckdatenbeschluss
- 12.2007 Grundstückserwerb durch die Landeshauptstadt München
- 29.07.2015 Stadtratsbeschluss zur Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Max Dudler, Hilmer & Sattler mit AGS Garten und mahl.gebhard.konzepte mit der Erstellung einer Masterplanung auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses.

Bereich östlich der Bayernkaserne, Heidemannstraße 164

- 29.07.2015 Stadtratsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung des Bebauungsplans, Entwicklung des Areals in Anlehnung an die Planungsziele für die ehemalige Bayernkaserne.

Zusammenfassung der Bebauungsplanverfahren aufgrund der zahlreichen Abhängigkeiten und des einheitlichen städtebaulichen Ziels.

- 11.07.2018 Stadtrat billigt Bebauungsplan zur ehemaligen Bayernkaserne und für das östlich angrenzende Gewerbegebiet Heidemannstraße 164

Für Ende 2018 ist der Satzungsbeschluss angestrebt



Überlagerung Bestand

## LEITGEDANKE STADTSTRUKTUR

Die geometrische Grundstruktur des Gesamtquartiers ist entwickelt aus der bestehenden Struktur des Ortes. Auf Basis der vorhandenen orthogonalen Geometrie des ehemaligen Kasernenquartiers wird eine rechteckige Rasterstruktur über das Gelände gelegt. Der Maßstab der Blöcke entspricht den Blöcken in Münchner Stadtteilen, z.B. Schwabing.



Überlagerung Schwabing

## KONZEPTION DER EUROPÄISCHEN STADT

Vorbild ist das Prinzip der europäischen Stadt, deren gründerzeitliche Stadtstruktur der Blockrandbebauung in die Gegenwart transformiert wird.



Blockbebauung Barcelona

## WETTBEWERBSENTWURF

Die Entwurfsidee greift die Grundordnung der Kaserne mit ihren klar strukturierten Baufeldern und einem orthogonalen Erschließungsnetz auf und überlagert diese mit der Konzeption der europäischen Stadt. Diese nimmt Bezug auf die Münchner Stadterweiterung von Theodor Fischer. Grundbaustein bildet der individuell gestaltbare städtische Block mit einem privaten, von den Bewohnern genutzten Innenhof.



Plan Wettbewerb



## 2. MASTERPLAN

## KONZEPT

Stadträumlich wird eine klare orthogonale Stadtstruktur vorgeschlagen, die im Süden und Norden mit durchgängigen Grünbändern eingefasst ist. Sie wird mit einer Diagonalen unterbrochen, die zusammen mit dem Stadtplatz ein urbanes Zentrum formuliert, welches von den Platz umfassenden Hochhäusern räumlich akzentuiert wird.

Der nördliche und der südliche Hochpunkt an der Diagonalen markieren deutlich die Quartierseingänge. Die Bereiche sind sowohl die identitätsbildenden Ankunftsräume in das Quartier als auch der räumliche Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung beim Verlassen.

Der Stadtpark bietet ein grünes Pendant zum urbanen Stadtplatz. Das Quartier soll mit dem Stadtplatz und dem Stadtpark, eingerahmt von den Grünzügen eine eigenständige Identität erhalten und Räume für Nachbarschaften bieten.

Wichtiger Bestandteil der Konzeption sind die beiden grünen Freiräume im Norden und Süden, welche in ihrer Großzügigkeit mit der Bebauungsdichte im Inneren des Quartiers ein interessantes Spannungsverhältnis aufbauen. Sie bilden den freiräumlichen Kontakt- und Integrationsraum zwischen neuer und alter Bebauung.

Die Ringstraße mit der diagonal verlaufenden Magistrale und den weiteren drei Zufahrtsstraßen bildet ein orientierungsfreundliches und einfaches Haupteerschließungssystem, von der die Tiefgaragen der Baufelder erschlossen werden.

Der Stadtteil mit seiner geplanten gemischten Wohnnutzung soll in der Kombination aus Dichte der Baufelder und Wandhöhen der Bauten, aus Straßen und Grünen Gassen sowie weiten öffentlichen Plätzen mit vielfältigen Erdgeschossnutzungen ein urbanes Quartier bilden und so die Stadt München weiterbauen.

KUBATUR

BLÖCKE

Die geometrische Grundordnung teilt das Gesamtquartier in 4 x 9 Rasterfelder mit verschiedenen Abmessungen, welche sich aus der vorhandenen Quartiersstruktur aus Straßen und Gebäudefußabdrücken ergeben, ein. Der sich daraus ergebende Block soll feste Außenkanten erhalten.

Der nördliche Eingangshochpunkt stellt einen zusätzlichen Block dar, was die besondere Funktion des Gebäudes als weit-hin sichtbaren Quartierseingang unterstreicht.

INNENHÖFE

Der einzelne Block sieht den privaten Innenhof vor. Die Abmessungen ergeben sich sowohl aus den nutzungsbe-dingt gewählten Baukörpertiefen als auch den Belangen der Belichtung und Belüftung. Die Gebäudekanten im Innenhof sind flexibel gestaltbar. Größere Gebäudetiefen in den unteren Geschossen, z.B. bei Kindertagesstätten, sind Richtung Innenhof zu entwickeln.

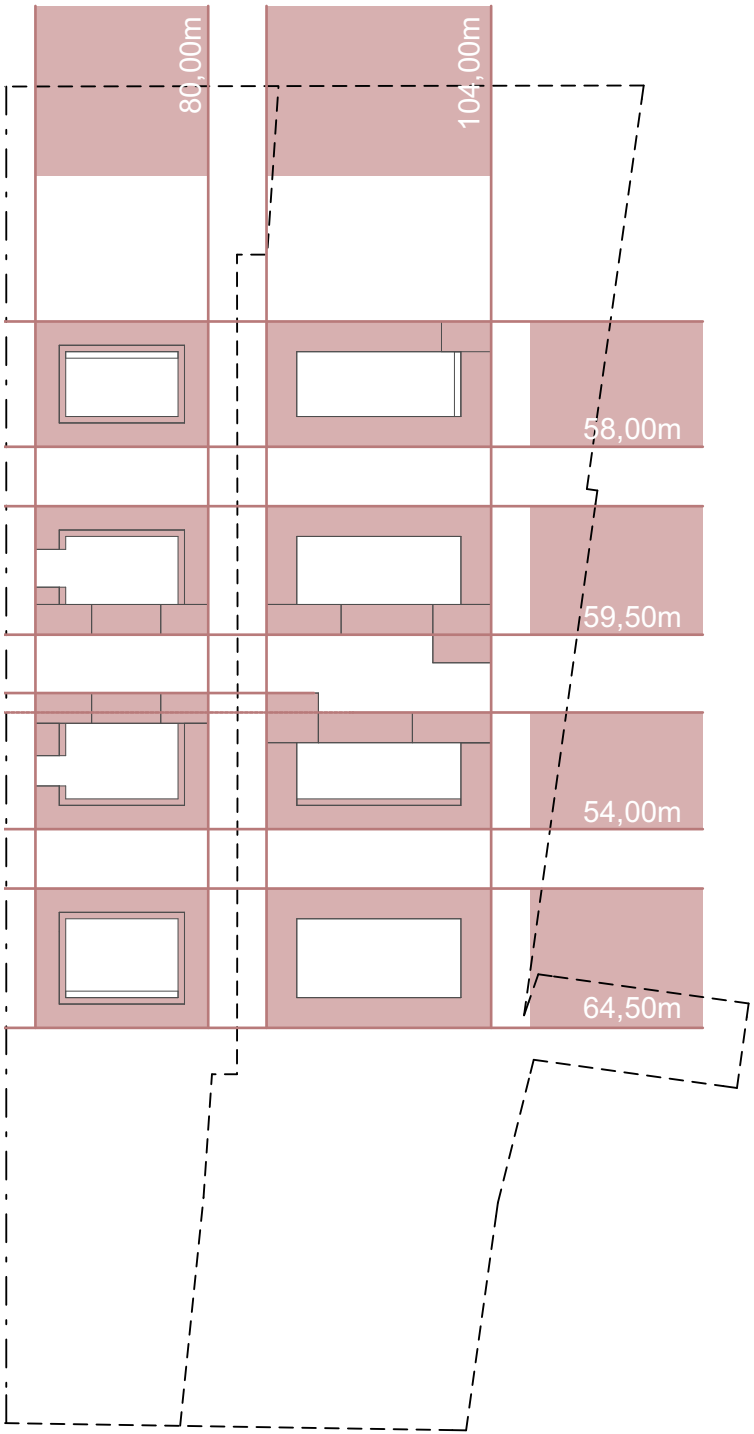
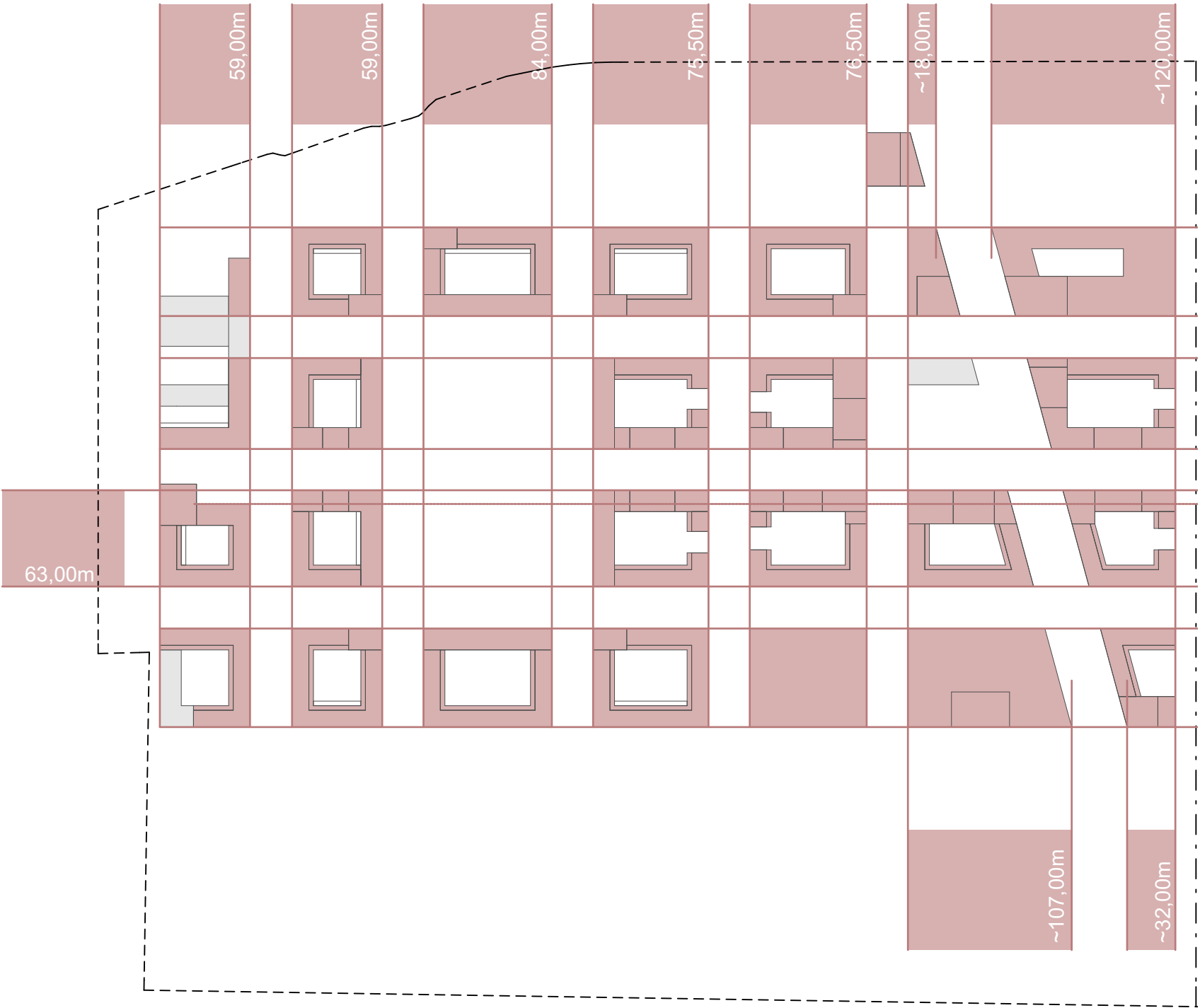
Die Wohnhöfe können vielfältige Nutzungen wie Erschließung, Erholung, Kommunikation sowie Kleinkinderspiel umfassen. Sie sollen differenziert ausgebildet werden und verschiedene Wohntypologien ermöglichen.

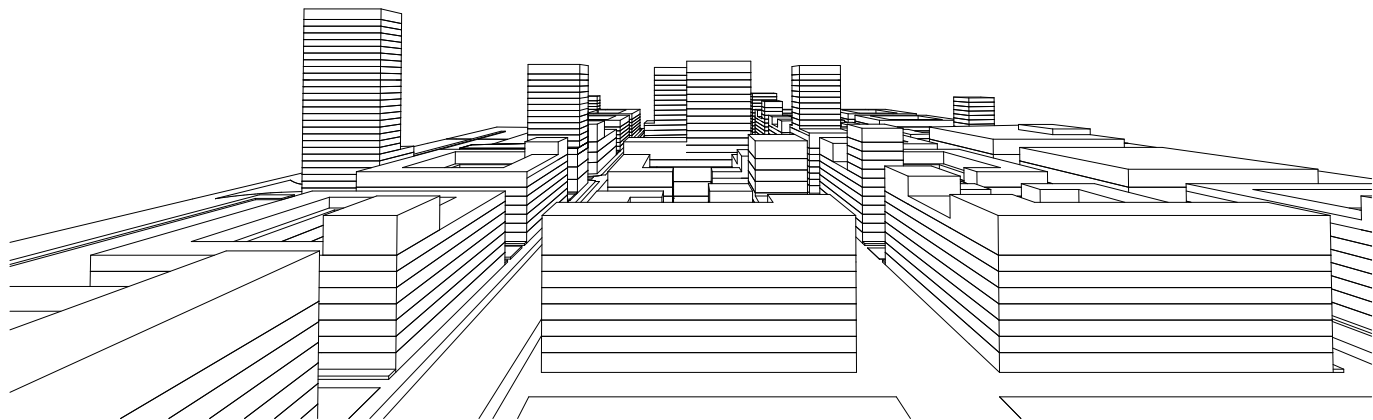
STAFFELGESCHOSS

Ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss, welches an der In-nenhoffassade zurückspringt, kann die Belichtung im Blockin-neren optimieren

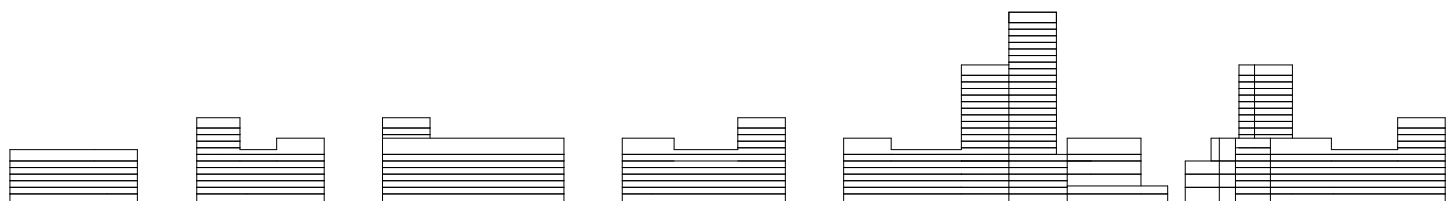
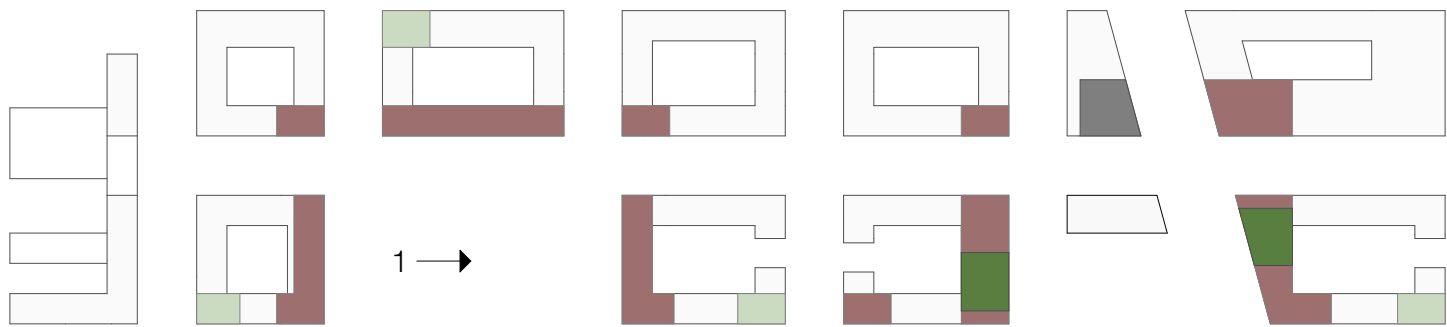
LEGENDE

- Block mit Basishöhe 25 m
- Niedrigere Gebäude
- Größere Tiefe Richtung Innenhof z.B. Kita





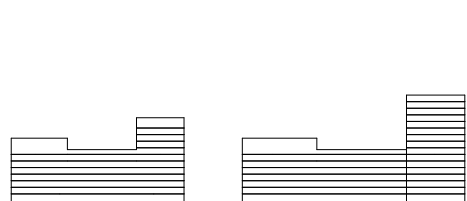
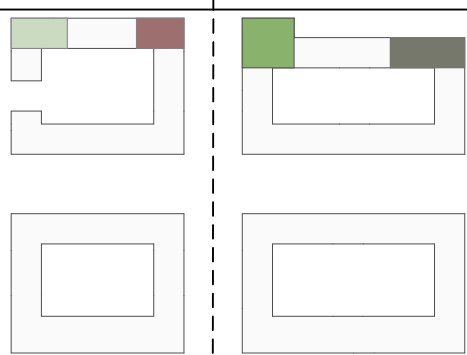
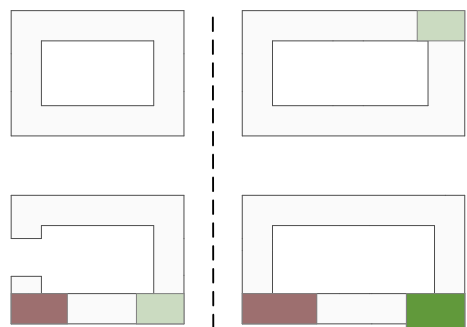
1 Perspektive Stadtpark



Längsschnitt



2 Perspektive Grünboulevard



LEGENDE

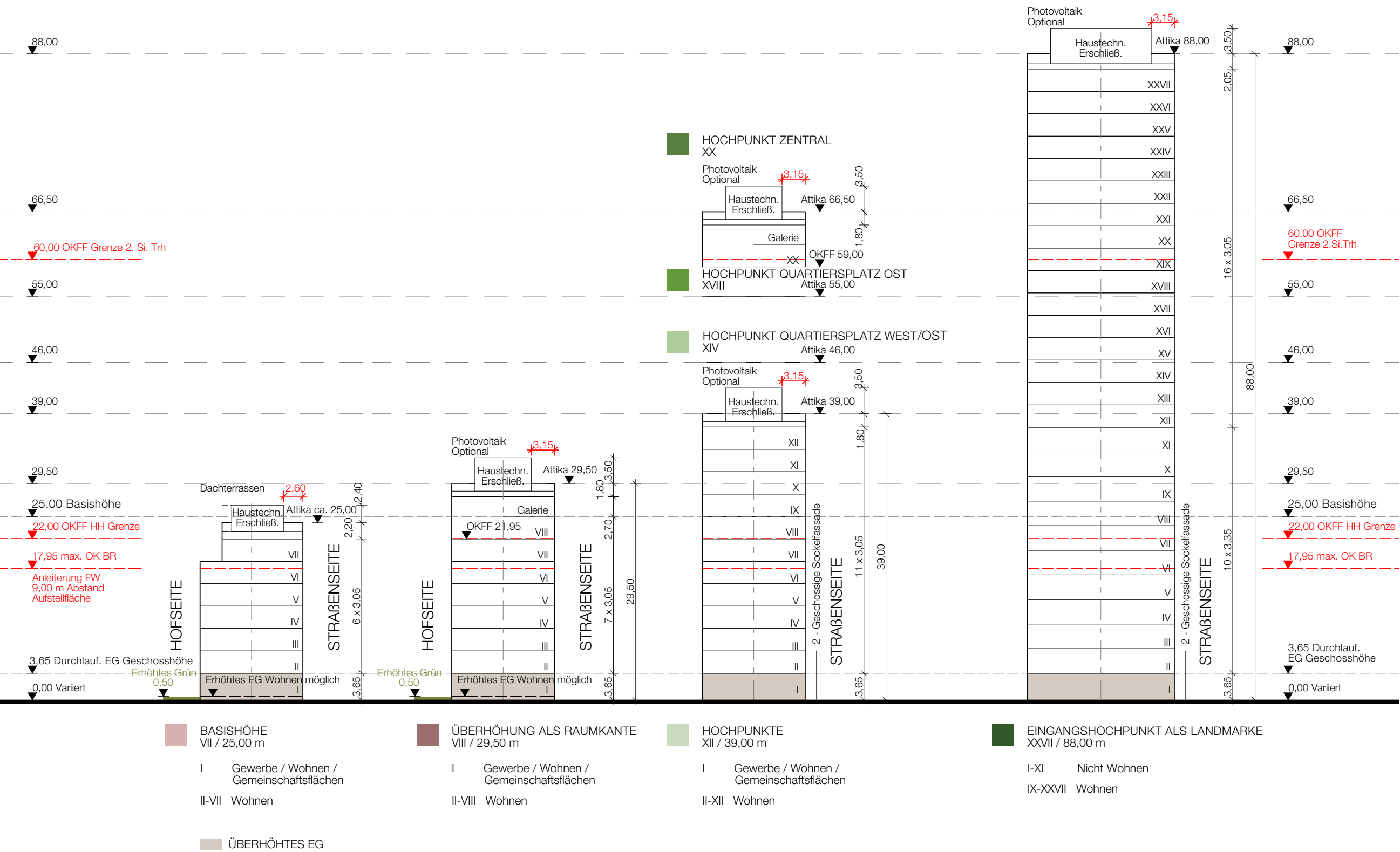
- Eingangshochpunkt als Landmarke
- Hochpunkte Zentral
- Hochpunkt Quartiersplatz Ost
- Hochpunkt Quartiersplatz Ost
- Hochpunkt Quartiersplatz West
- Hochpunkte
- Überhöhung als Raumkante

HÖHENKONZEPT

Die Höhenentwicklung ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs. Über das Gesamtquartier sind die Baukörper zur Schaffung einer städtebaulichen Identität in einer einheitlichen Basishöhe von ca. 25 m angenommen. Die wichtigen Stadträume werden durch Raumkanten und Hochpunkte betont, welche durch unterschiedliche Höhen eine Hierarchie ausbilden. Die öffentlichen Freiräume wie Parks und Plätze erhalten Raumkanten. Dabei ist auf ausreichend Höhenunterschied zur Basishöhe zu achten. Entlang des Grünboulevards akzentuieren kleine Hochpunkte mit einer Höhe von ca. 39 m die Raumachse. Der Stadt- und die Quartiersplätze werden ihrerseits wiederum durch Hochpunkte hervorgehoben, wobei die niedrigeren Hochpunkte der Quartiersplätze in keiner Konkurrenz zum Stadtplatz treten sollen, sondern untergeordnete Zentren bilden. Der nördliche und der südliche Hochpunkt an der Diagonalen markieren deutlich die Quartierseingänge. Ausgewogene Gebäudeproportionen aller Hochpunkte sind zu beachten.

PROPORTIONEN HOCHPUNKTE (VORSCHLÄGE)

| Eingangshochpunkt als Landmarke | Hochpunkte Zentral    |             |             | Hochpunkte Quartiersplatz Ost |             |
|---------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| B x L ( m )                     | B x L ( m )           | B x L ( m ) | B x L ( m ) | B x L ( m )                   | B x L ( m ) |
| 22 x 35                         | 22 x 27               | 27 x 22     | 25 x 26,5   | 27 x 27                       | 24 x 23     |
|                                 |                       |             |             |                               |             |
| Hochpunkt Quartiersplatz West   | Hochpunkt Eingang Süd | Hochpunkte  |             |                               |             |
| B x L ( m )                     | B x L ( m )           | B x L ( m ) |             |                               |             |
| 27 x 24                         | 25,5 x 20             | 20 x 14     |             |                               |             |
|                                 |                       |             |             |                               |             |



## HÖHENENTWICKLUNG GEBÄUDE

Es ist an den Straßen eine flexible Nutzung im Erdgeschoss geplant. Dafür ist die EG Sockelhöhe im Quartier durchlaufend mit 3.65 m vorgesehen.

Bei Gewerbenutzung bleibt das Niveau des EG-Fußbodens auf Straßenlevel, um Publikumsverkehr zu ermöglichen und Barrierefreiheit und nötige Raumhöhe zu gewährleisten.

In den Bereichen, in denen Wohnen im EG zulässig ist, besteht prinzipiell die Möglichkeit ein Hochparterre zu planen, um Sichtschutz und Privatheit zu gewährleisten. Damit ist eine spätere Umwandlung in Gewerbenutzung allerdings nur eingeschränkt möglich.

Es werden auch Kombinationen aus straßenseitiger Gewerbenutzung mit dahinterliegender, hofseitiger Wohnungsnutzung angeregt.

Das EG Sockelgeschoss ist in der Fassade hervorzuheben. Bei den Hochpunkten ( Landmarke, Zentral und Quartiersplatz Ost und West ) ist es dem Maßstab entsprechend zweigeschossig zu gestalten.

Die Innenhöfe und die privaten Vorgärten in den grünen Gassen liegen grundsätzlich auf + 0.50 m über Straßenniveau.

Bei den Raumkanten sind die Regelgeschosse in ihrer Geschosshöhe so angelegt, dass die achte Ebene knapp unter 22 m und damit unterhalb der Hochhausgrenze liegt. Es besteht z.B. die Möglichkeit, in dieser Ebene ein Galeriegeschoss auszubilden.

Die Hochpunkte Zentral am Stadtplatz sind mit der letzten Ebene unterhalb der 60 m Grenze geplant, so dass kein 2. Sicherheitstreppehaus notwendig wird.

Die straßenseitigen Attikahöhen sollen dem Höhenkonzept entsprechend aufeinander abgestimmt werden.

Dachaufbauten für Technik und Erschließung sind straßenseitig einzurücken, um eine durchlaufende Attikalinie und von Straßenniveau nicht einsehbare Dachaufbauten zu erhalten. Die Attika dient gleichzeitig als Absturzsicherung bei der Dachterrassennutzung oder als Sichtschutz für Solarpaneele. Aufgesetzte Geländer o.ä. sind an der Attika zu vermeiden.

NUTZUNGSSSCHEMA ERDGESCHOSS -  
1. OBERGESCHOSS

NUTZUNGSMISCHUNG

Im Quartier bilden zwei in ihrer Typologie unterschiedliche Orte den Freiraum innerhalb der Wohnbebauung, an denen eine lebendige, urbane Nutzungsmischung gewünscht ist.

Einerseits der zentrale hochhausgefasste Stadtplatz mit Tram-bahnhaltestelle mit möglichen Funktionen wie Einzelhandel, Stadtbibliothek, Volkshochschule oder Seniorenzentrum. Hier ist eine Wohnnutzung im EG und OG1 nicht zugelassen.

Andererseits ein größerer mit Bäumen bestandener Stadtpark, um den sich Cafés und gemeinschaftliche Nutzungen reihen können. Die kleineren Quartiersplätze im Osten und Westen bieten die Möglichkeit für Nahversorgung und Aufenthaltsmöglichkeiten und unterstützen die Bildung von Quartiersnachbarschaften. Nicht- Wohnnutzung ist analog zum Stadtplatz vorgesehen.

An den Straßen wird vorgeschlagen, mittels einer durchgehend größeren Geschosshöhe in den Erdgeschossbereichen ein flexibles Nutzungskonzept zu ermöglichen. Dabei ist in den Urbanen Gebieten (MU) Wohnen im EG straßenseitig nur als Ausnahme unter Einhaltung der im Bebauungsplan formulierten Anforderungen zulässig.

Wohnnutzungen an den Straßen in den Allgemeinen Wohnge-bieten (WA) können zugunsten gewerblicher Konzepte wie Co-Working Flächen oder handwerkliche Kleinbetriebe, welche Ur-banität unterstützen, reduziert werden.

STANDORTE KINDERTAGESEINRICHTUNGEN

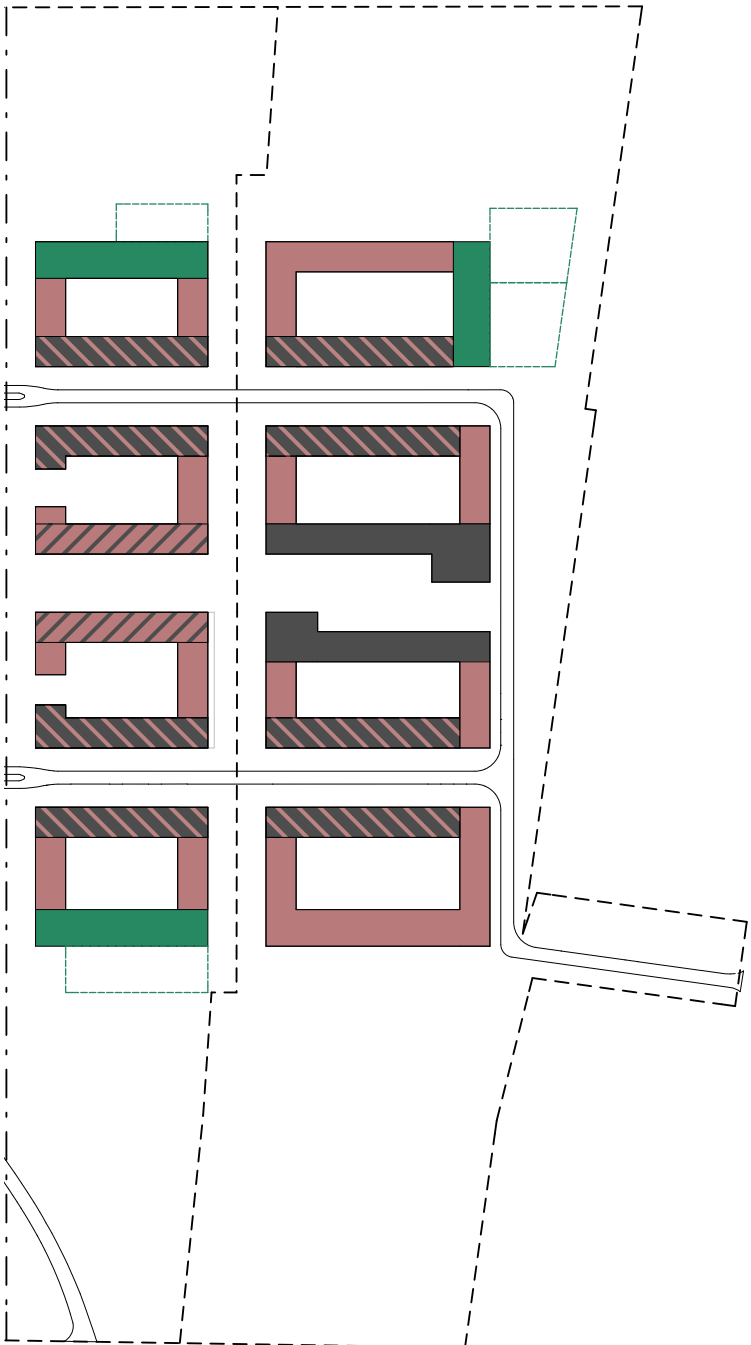
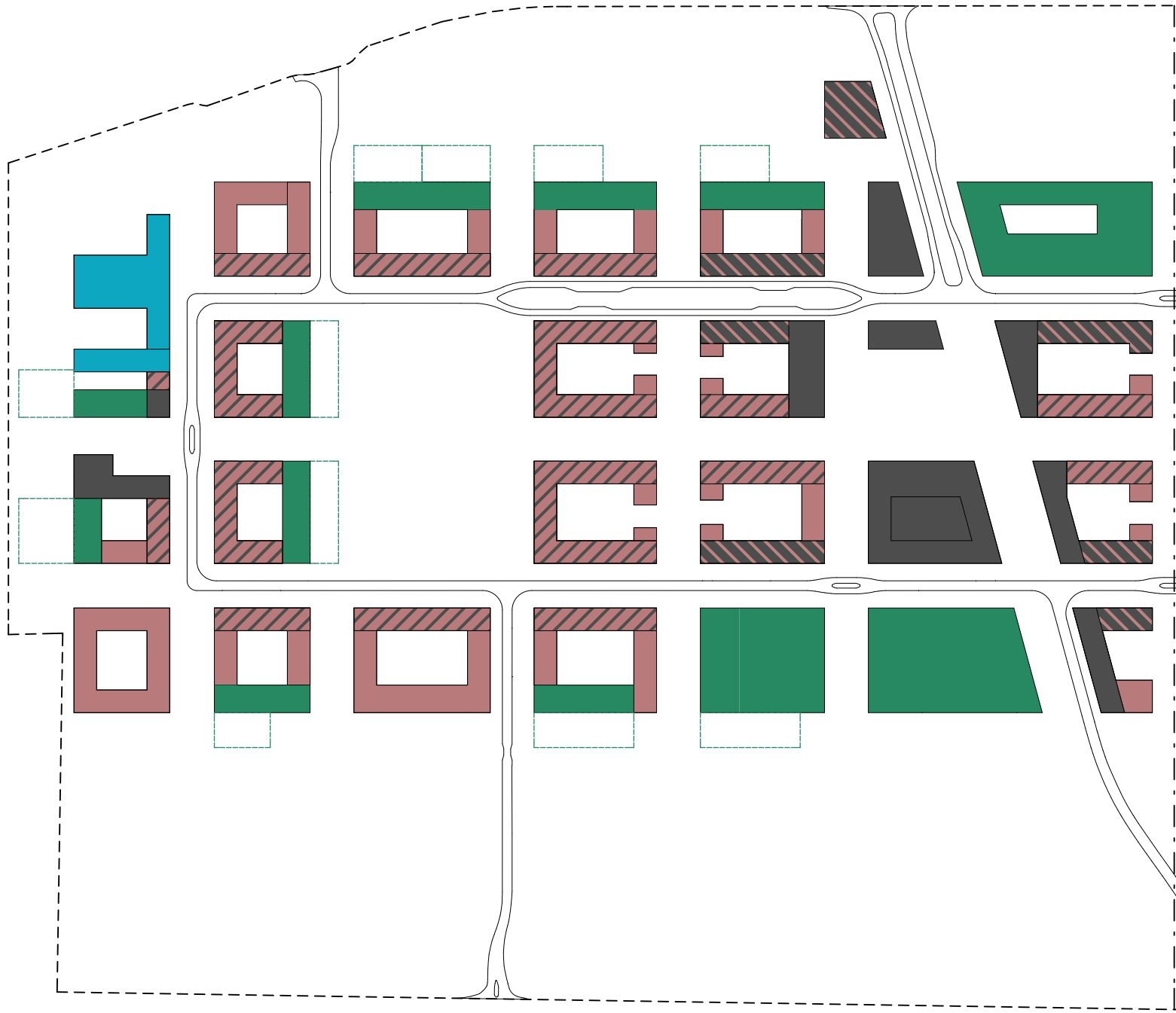
Zusätzlich zu den Schulstandorten ergänzen Kindertagesein-richtungen mit einem Angebot an Kinderkrippen- und Kinder-gartengruppen die soziale Infrastruktur des Quartiers.

Die Kindertageseinrichtungen liegen in der Regel im Erdge-choß und im 1. Obergeschoss mit der direkten Anschluss-möglichkeit von entsprechenden, gut proportionierten und zusammenhängenden Außenbereichen.

LEGENDE

ERDGESCHOSS

- Nicht - Wohnnutzung ( auch im 1.OG )
- ▨ Nicht - Wohnnutzung
- ▩ Wohnen zulässig -- Nicht Wohnnutzung erwünscht
- Wohnen
- Kita / Schulen
- Feuerwache





## ERSCHLIESSUNG

### ANBINDUNG

Die Erschließung des neuen Quartiers entwickelt sich aus den vorhandenen Straßen und Wegen der Nachbarschaften. Der nördliche und der südliche Hochpunkt an der Magistrale mit der Tram markieren deutlich die Quartierseingänge.

### VERKEHR

Die interne Erschließung für den motorisierten Verkehr wird durch die großzügige Ringstraße abgewickelt und ermöglicht die Anbindung jedes Blocks, so dass TG- Zufahrten und Hauszugänge gut aufzufinden sind. Die Magistrale ist der zentrale Verbindungsraum, der sowohl den funktionalen als auch den Sichtbezug zu den angrenzenden Quartieren herstellt. Die Magistrale ist zwischen den Kreuzungspunkten mit der Ringstraße für den MIV nicht befahrbar. Darüber hinaus nimmt sie die Trasse der neuen Tramlinie auf. An der nördlichen Schnittstelle von Magistrale und Ringstraße befindet sich eine Mobilitätszentrale, die ein unter anderem umfangreiches Angebot von Verleihsystemen bietet. Zusätzlich wird es weitere dezentrale Mobilitätsstationen im Quartier geben. Das Verkehrskonzept sieht den individuellen, nicht motorisierten Verkehr als Schlüsselfunktion. Daher ist der Ausbau und die Gestaltung eines attraktiven Fahrradwegesetzes wichtig.

### GRÜNBOULEVARD

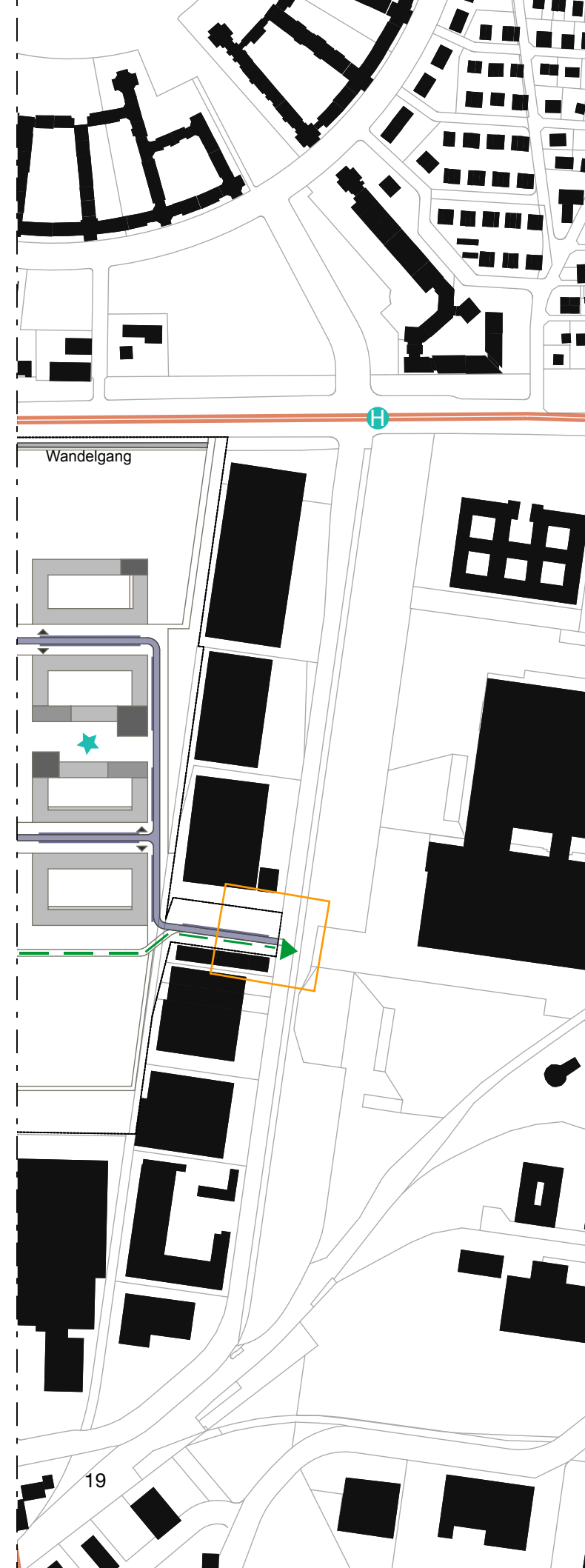
Der Grünboulevard dient als Fuß- und Radwegeverbindung und bildet wichtige Vernetzungsfunktionen innerhalb des Quartiers. Er stellt die zentrale Verbindungsachse der drei Plätze im Planungsgebiet dar. Darüber hinaus nimmt er eine maßgebliche Bedeutung als Ort der Begegnung und des Aufenthalts ein.

### STELLPLATZ KONZEPT

Ein „loses Parken“ für Besucher- und Kurzparker ist entlang der Ringstraße sowie der Ausfallstraßen möglich. Private Stellplätze für Anwohner werden in Tiefgaragen organisiert, deren Einfahrten in die Gebäude integriert werden.

### LEGENDE

- übergeordnete Quartierseingangssituation
- Quartierseingangssituation
- H Verlauf Trambahnlinie mit Haltepunkten
- ★ Möglicher Standort Nahmobilitätsstation
- Parkmöglichkeiten
- Ringstrasse
- Wandelgang
- Übergeordnete Fahrradverbindung
- ▼ Tiefgarageneinfahrt





## ÖFFENTLICHE FREIRÄUME

Das grünordnerische Konzept folgt dem städtebaulichen Entwurf. Das klar strukturierte, abgestufte Freiraumsystem aus öffentlichen und privaten Freiräumen trägt wesentlich zur Durchgrünung des Planungsgebiets bei.

### LANDSCHAFTSPARK / SPORTPARK

Südlich der Heidemannstraße und nördlich des Helene-Wessel-Bogens erstrecken sich über die gesamte Länge des Planungsgebiets zwei bandartige öffentliche Grünflächen. Sie werden – unter möglichst weitgehendem Erhalt des Baumbestandes – parkartig gestaltet und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung sowie für Spiel und Sport. In die Parkflächen sind die Sportfreiflächen der Schulstandorte eingebettet. Öffentliche Spielflächen, gleichmäßig verteilt, sollen in Ergänzung zu den privaten Spielflächen angeboten werden.

### GRÜNBOULEVARD UND PLATZFOLGE

Der Grünboulevard dient als Rückgrat und verbindendes Element zwischen den übergeordneten Freiflächen innerhalb des Quartiers sowie zur Erholung und zum Aufenthalt.

Der Stadtplatz als zentraler Ankunftsort beherbergt Versorgungsfunktionen des Quartiers und ist durch die baulichen Hochpunkte von starkem urbanen Charakter.

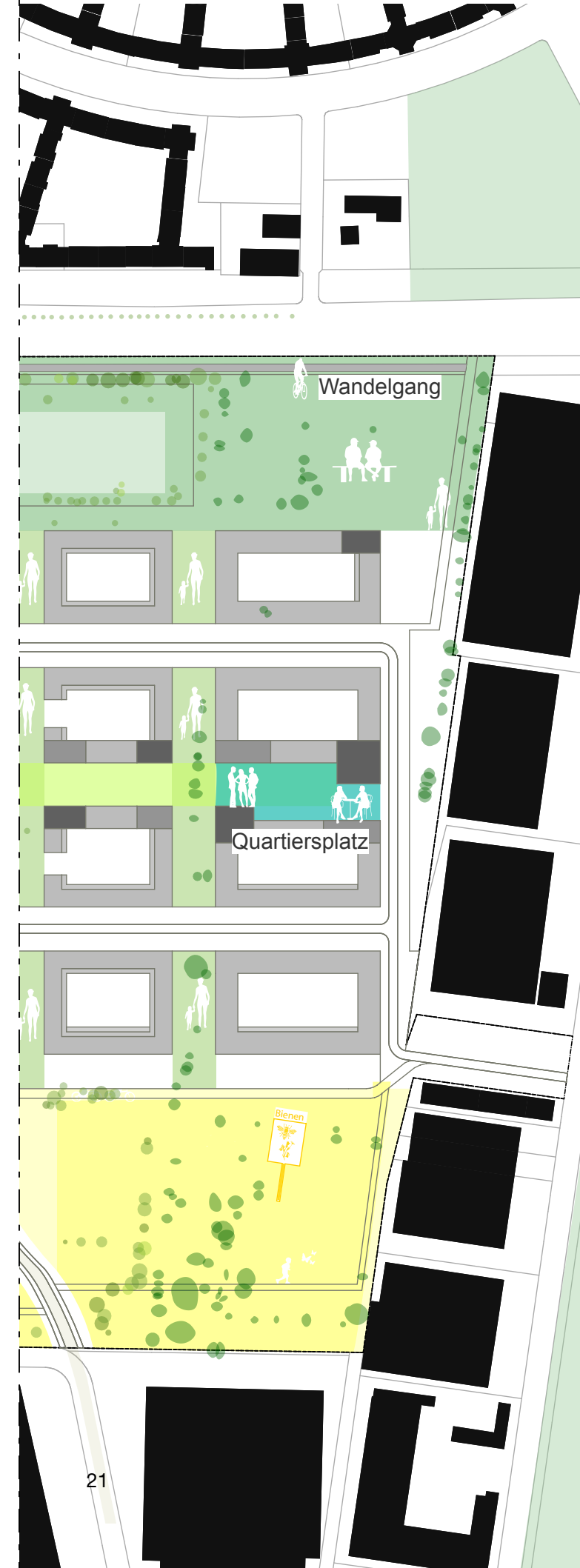
Der Stadtpark, eine weitere größere öffentliche Grünfläche, folgt westlich im Planungsgebiet.

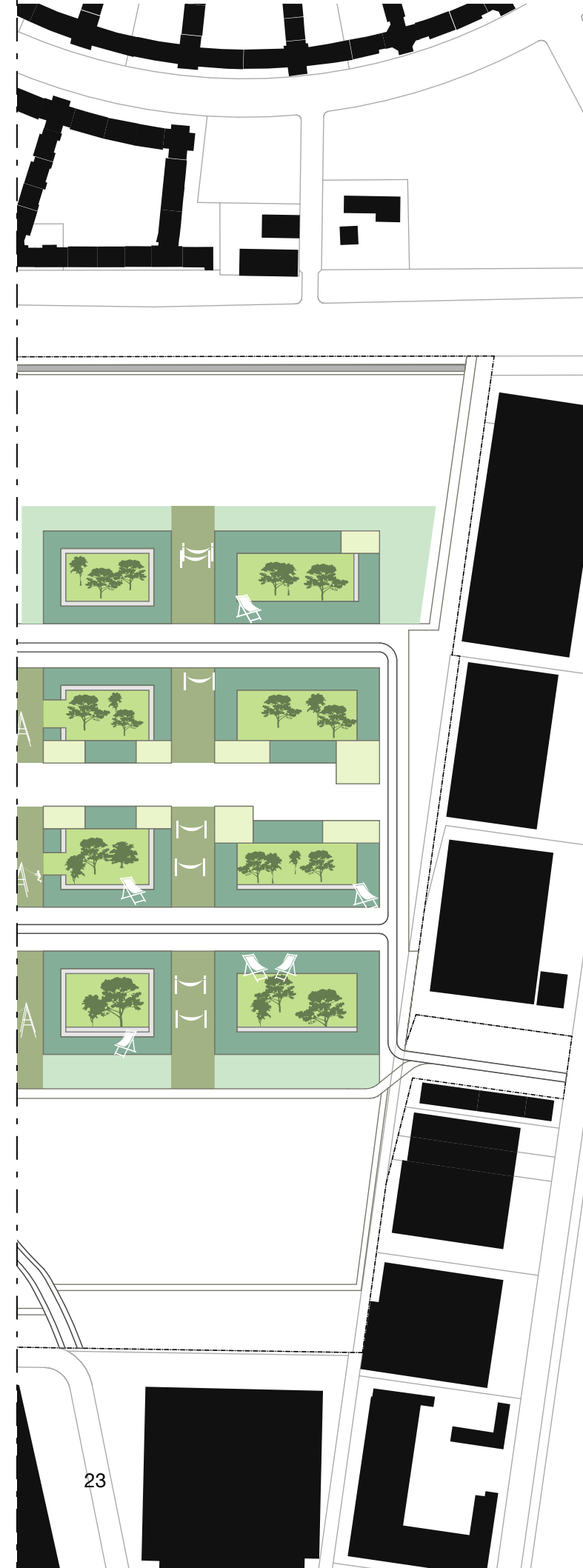
Die Quartiersplätze Ost und West bilden die Endpunkte der Bewegungsachse und werden als Treffpunkte für die umliegenden Wohnungen gestaltet.

### WANDELGANG

Der vorgeschlagene Wandelgang schließt stadträumlich das Quartier ab. Er dient als bauliches Schallschutzelement für die nördliche Grünfläche und folgt dem Verlauf der Heidemannstraße.

Es sollen im untergeordneten Umfang schallgeschützte Durchgänge zur fußläufigen Erschließung vorgesehen werden.





## PRIVATE FREIRÄUME

Neben den großen parkartigen öffentlichen Grünflächen besteht ein System aus privaten Freiflächen innerhalb der Wohngebiete, die individuelle Rückzugsmöglichkeiten bieten, aber auch die Kommunikation und Identität in den Nachbarschaften fördern. Sie weisen unterschiedliche Gestaltungsprinzipien auf: während die Innenhöfe und Dachgärten in ihrer Gestaltung frei sind, sollen die Grünen Gassen je Gasse einheitlich gestaltet werden, um die Identität des Quartiers herauszustellen.

### GRÜNE GASSEN

Die Grünen Gassen sind wohnungsnahe Erholungsflächen und dienen auch zur fußläufigen Erschließung des Quartiers. Sie sind neben den Innenhöfen wichtige Begegnungs- und Kommunikationsräume. Die Grünen Gassen sind großzügig und geradlinig ausgelegt, um dadurch überschaubar zu sein und visuelle Verbindungen durch das Viertel zu stärken. Die Gestaltung unterliegt einer einheitlichen Handhabung. Jedoch kann jede Gasse, die eine Verbindung über das gesamte Areal bildet, mit einem eigenen Thema belegt werden. So sind alle Grünen Gassen zwar einheitlich in der Ästhetik, können jedoch im Detail unterschiedlich gestaltet sein.

### INNENHÖFE

Für die gemeinschaftliche Freiraumnutzung stehen die Innenhöfe als Grüne Oasen zur Verfügung. Es werden neben Aufenthaltsbereichen und Erschließungswegen unterschiedliche Kinderspielbereiche angeordnet. Dabei sollte jeder Innenhof als gesamtheitliches Bild verstanden werden. Pflanz- und Grünflächen sollten mit einem mehrheitlichen Flächenanteil die Qualität jedes Hofes klar definieren. Bei der Wahl der Pflanzenarten sollten Arten mit essbaren Früchten bevorzugt werden.

### DACHFLÄCHEN

Die Baukörper mit einer Wandhöhe unter 25 m erhalten eine Dachgartennutzung mit intensiv begrünten Dachflächen. Diese Dachflächen stehen als gemeinschaftlich nutzbare Freifläche zur Verfügung. Die Dächer in einer Höhe über 25 m können Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung und extensive Begrünung aufnehmen.

### LEGENDE

- Innenhöfe
- Gründächer (Extensive und intensive Dachbegrünung)
- Photovoltaik (Möglichkeiten)
- Grüne Gassen / Privates Grün
- Private Freiräume



FEUERWEHR

FEUERWEHRANLEITERUNG

Im gesamten Planungsumgriff sollen die Innenhöfe von Flächen für die Feuerwehr freigehalten werden, um eine qualitätsvolle, grüne Gestaltung der Innenhöfe zu ermöglichen.

Es sind im Bereich des Grünboulevard, der Grünen Gassen und der privaten Freiflächen Flächen vorgesehen, die einerseits die Erschließung der Gebäude und andererseits die Umfahrung durch die Feuerwehr sichern. In den Bereichen, in denen Grün vorherrschend ist, können Rasengittersteine bzw. Schotterrasen geplant werden.

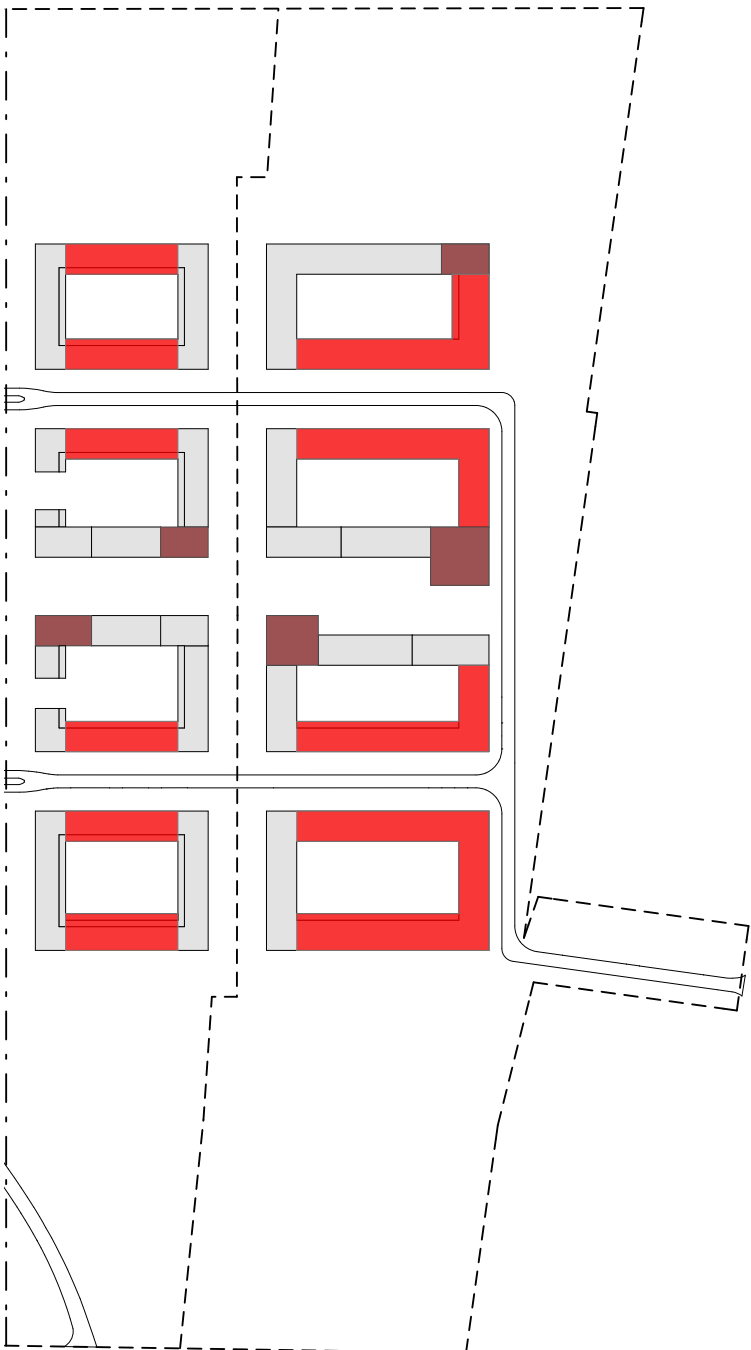
Im Bereich von Kita-Freiflächen können die befestigten Feuerwehrflächen zum Teil in die Spielflächen integriert werden.

2. BAULICHER RETTUNGSWEG

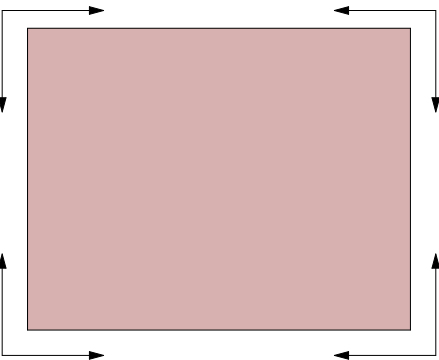
An den Erschließungsstraßen ist die Anleitung durch die Feuerwehr nicht umsetzbar. Um die Innenhöfe möglichst freizuhalten, sind Lösungen unter Einbezug eines 2. baulichen Rettungswegs zu planen.

Der zweite bauliche Rettungsweg kann zum Beispiel durch ein innen- oder außenliegendes zusätzliches Treppenhaus, aber auch durch ein innen- oder außenliegendes Sicherheitstreppehaus oder eine Laubengangerschließung umgesetzt werden.

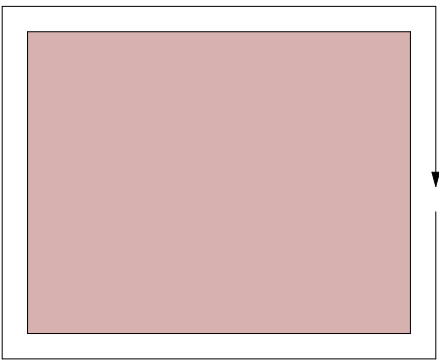
Bei der Umsetzung des 2. baulichen Rettungsweg können GF Bonusflächen angerechnet werden.



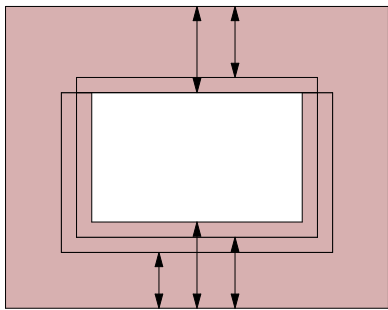
- LEGENDE
- Feuerwehranleitung
  - 2. baulicher Rettungsweg gem. Konzept
  - 2. baulicher Rettungsweg gem. Bauordnungsrecht
  - Sondergebäude wie Schulen und Feuerwache



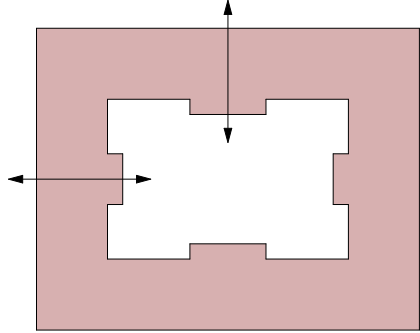
1. KANTE  
Feste Außenkanten und intakte Ecken zur Umsetzung der städtebaulichen Grundstruktur



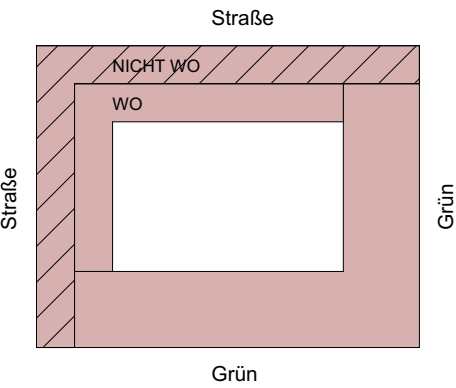
2. AUSSENFASSADE  
Blockweise Kontinuität in Konzept, Struktur, Materialität und Farbigkeit



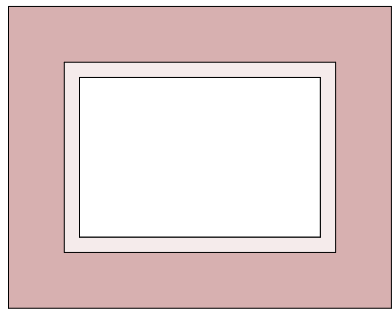
3. TIEFE  
Flexible nutzungsbedingte Baukörperpertiefe (z.B. Kita) zum Innenhof hin



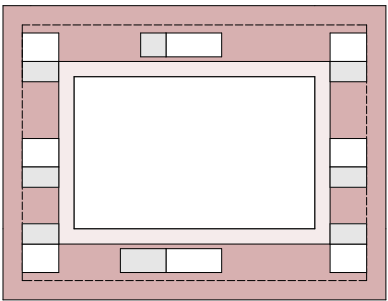
4. INNENFASSADE  
Flexibilität in Konzept, Struktur, Höhenstaffelung, Materialität und Farbigkeit zum Innenhof hin



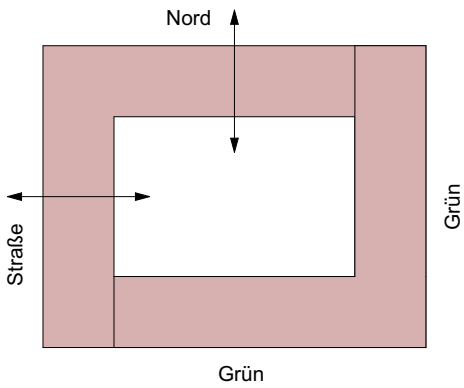
5. ERDGESCHOSS  
Möglichkeit von straßenseitigen Nicht- Wohnen



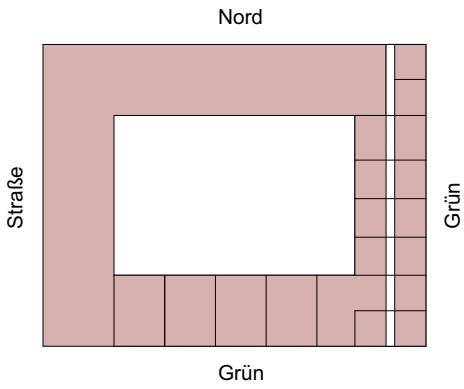
6. OBERSTES GESCHOSS  
im Basisblock als Staffelgeschoss zur Optimierung der Belichtung im Innenhof



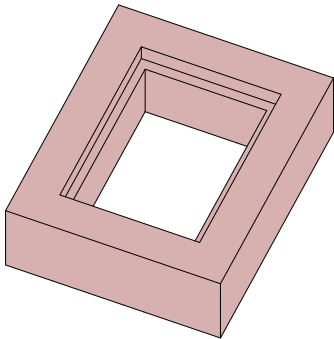
7. DACH  
Geordnet durch Nutzungszusammenfassung in wenige Aufbauten mit Einrücken von der äußeren Attika



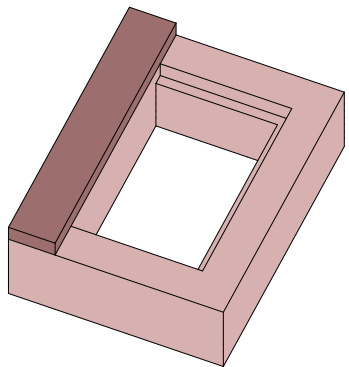
8. WOHN- ORIENTIERUNG  
zweiseitige Ausrichtung zur Berücksichtigung von Schallschutz- und Belichtungsbelangen



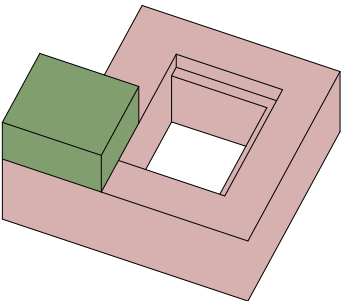
9. EINSEITIGE ORIENTIERUNG  
bei Lage an Grünfläche / Innenhof unter Berücksichtigung von Schall- und Belichtungsbelangen



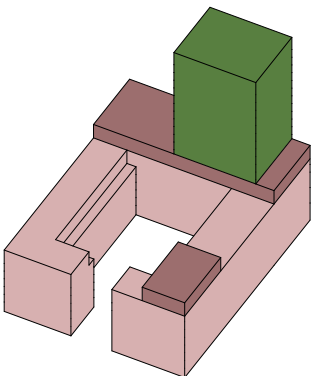
BLOCKTYP 1  
Basisblock mit Basishöhe von 25 m mit optionalen Staffelgeschoss zum Innenhof hin



BLOCKTYP 2  
Basisblock kombiniert mit Raumkante + Höhenunterschied > 4 m



BLOCKTYP 3  
Basisblock kombiniert mit Hochpunkt



BLOCKTYP 4  
Basisblock kombiniert mit Raumkanten und Hochpunkt



LEGENDE  
Block Basishöhe  
Block mit Raumkante  
Block mit Hochpunkt

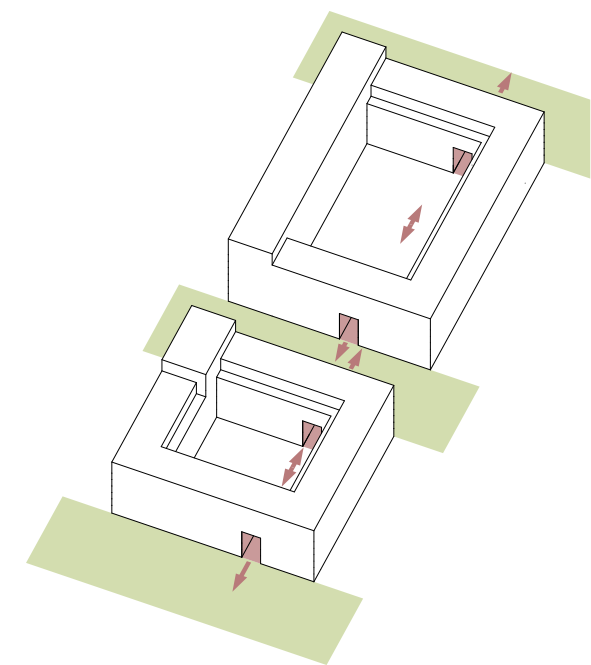
### 3.1 GEBÄUDE BLÖCKE

#### PRINZIPIEN UND BLOCKTYPEN

Die Ausbildung des einzelnen Blocks soll mit seinen Außenkanten und Höhenabstaffelungen den städtebaulichen Entwurf umsetzen.

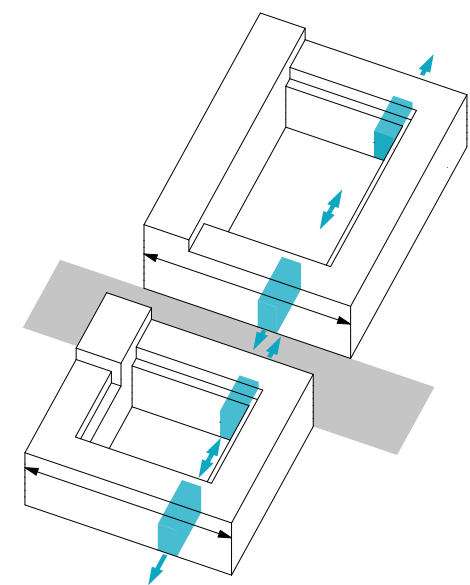
Das Volumen der Blockrandbebauung soll durch eine nach außen plastische Baukörperausbildung einen monolithischen und vielfältigen Charakter erhalten. Die Strukturierung kann sich sowohl an den verschiedenen Gebäudenutzungen als auch an der städtebaulichen Situation orientieren.

A. OFFENE DURCHGÄNGE



- Geltungsbereich für Bauteile an Grünen Gassen, Grünboulevard und Parks
- zur Erschließung des Innenhofs oder bei Hauszugängen im Innenhof
- FW Erschließung des Innenhofs (aufgrund weitreichender Einschränkung der Grünqualität des Innenhofs zu vermeiden)
- mehrgeschossig
- Breite ca. 4- 8 m, Abstand zur Innenecke > 4 m
- Verschiebung bei gegenüberliegenden Durchgängen
- Sichtachse immer auf eine gegenüberliegende Fassade

B. GESCHLOSSENE DURCHGÄNGE

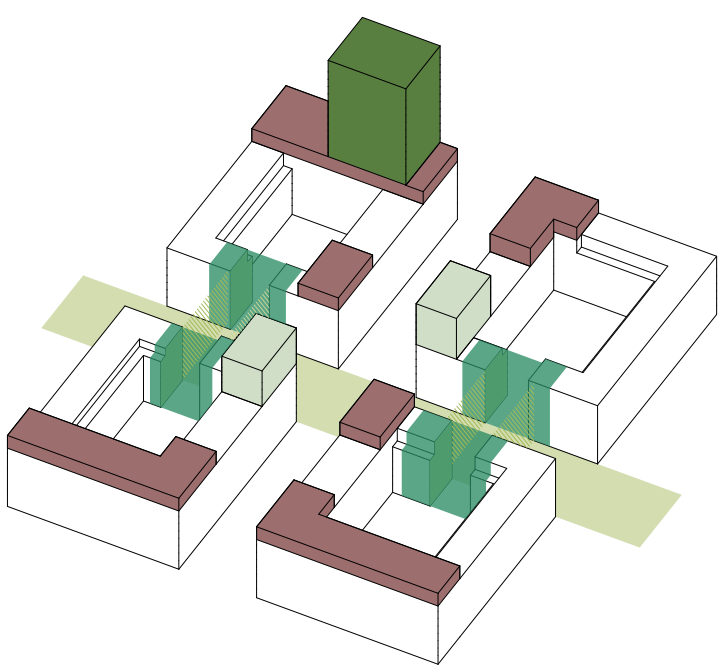


LEGENDE

- Ausschließlicher Durchgangstyp
- Optionaler Durchgangstyp

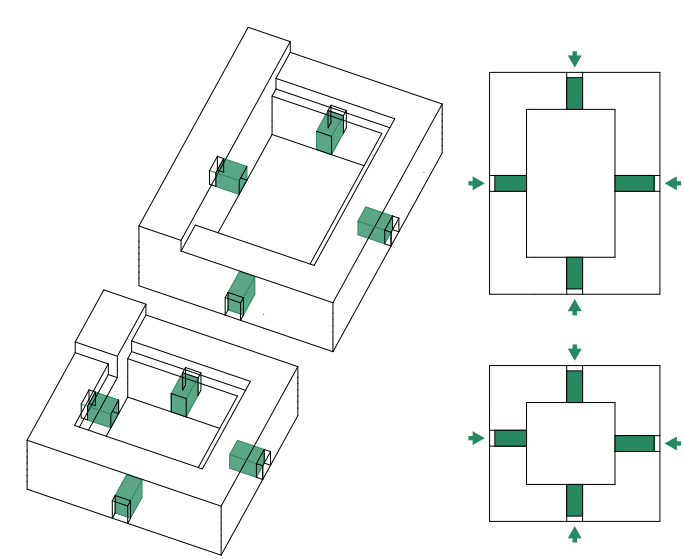
- Geltungsbereich für andere Blöcke möglich
- als ausschließlicher Durchgangstyp für Blöcke an Straßen
- zur Erschließung des Innenhofs oder bei Hauszugängen im Innenhof unter Vermeidung von Schalleintrag der Straßen
- variable Lage, Größe und Proportion
- durchgehende Außenfassade
- integriert ins Fassadenkonzept
- integriert ins Erschließungskonzept der Treppenhäuser und Aufzugsanlagen
- Zusammenfassung mit Hauseingängen

C. ÖFFNUNGEN ALS EINSCHNITTE



- Geltungsbereich WA10, WA11, MU1(5), MU1(7), MU1(11), MU1(12)
- Sichtbeziehung und räumliche Verbindung zw. Nachbarblöcken
- gegenüberliegende Anordnung an Blöcken
- Anordnung an Grünen Gassen
- Abstand zur Innenecke > 6 m
- baukörperhoch
- max. 30% der Fassadenlänge < Breite > mind. Baukörpertiefe
- keine Auflösung des Blocks
- leichte Verschiebung zum gegenüberliegenden Block

EINGÄNGE



EINGÄNGE (AUSSENSEITIG)

- zurückgesetzt zur besseren Auffindbarkeit und Adressbildung
- integriert ins Fassadenkonzept
- akzentuiert mit Farbakzent
- variable Lage, Größe und Proportion

ÖFFNUNGEN UND DURCHGÄNGE

TYPEN

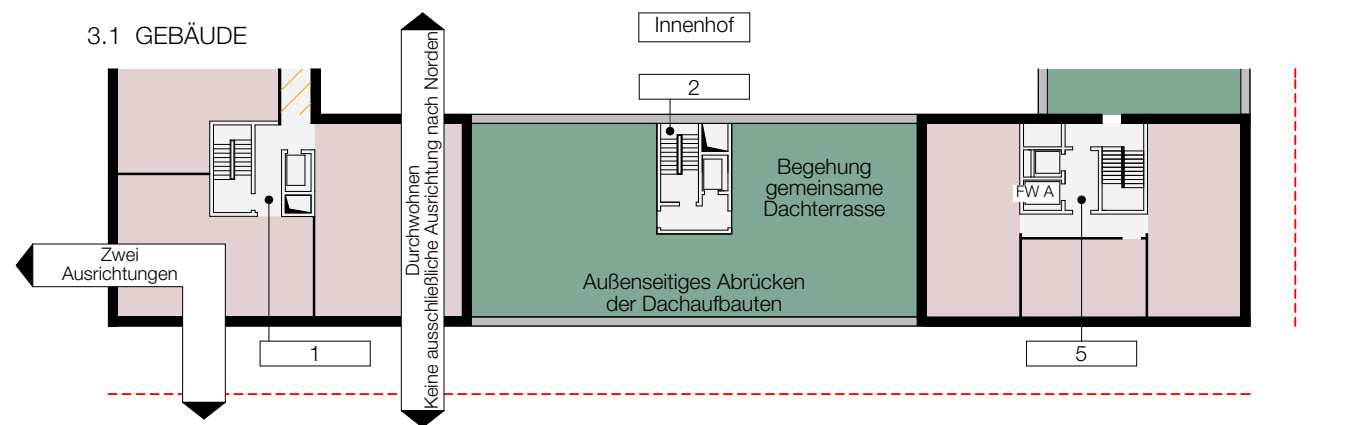
- A. Offene Durchgänge
- B. Geschlossene Durchgänge
- C. Öffnungen als Einschnitte

PRINZIPIEN

Die hofumschließenden Gebäude sollen keinen hermetischen Abschluß zu den öffentlichen Räumen bilden, sondern einen stadträumlich schlüssigen Übergang zum öffentlichen Raum herstellen.

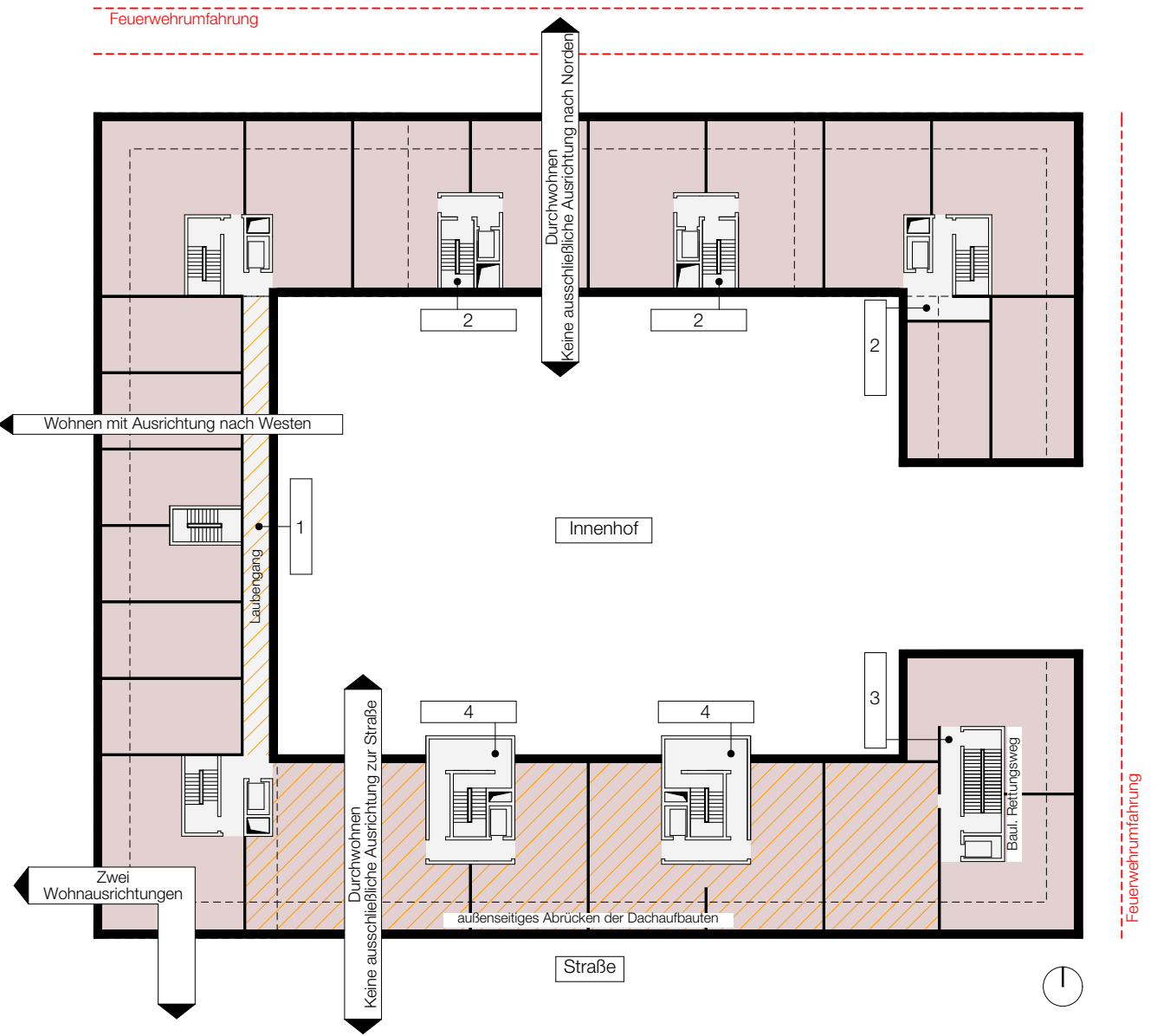
Es sind Öffnungen als Einschnitte in voller Höhe und als zweigeschossige Durchgänge zu den Gassen gewünscht. So werden die Blöcke natürlich durchlüftet, durchlässiger, abwechslungsreicher und individuell anpassbar. Die Körperhaftigkeit des Blocks ist dabei zu erhalten. Es werden Sichtachsen und Bezüge zu benachbarten Blöcken ermöglicht.

Es ist auszuschließen, dass ein Durchgang zu den Straßen orientiert liegt, um Lärmeintrag in den Innenhof zu verhindern. Es gilt die Innenhof- und Wohnqualität zu schützen.



2: ÜBERHÖHUNG ALS RAUMKANTE ( ca.VII )  
oberstes Wohngeschoss

3: HOCHPUNKT ( ca.VIII )  
Typ. Wohngeschoss

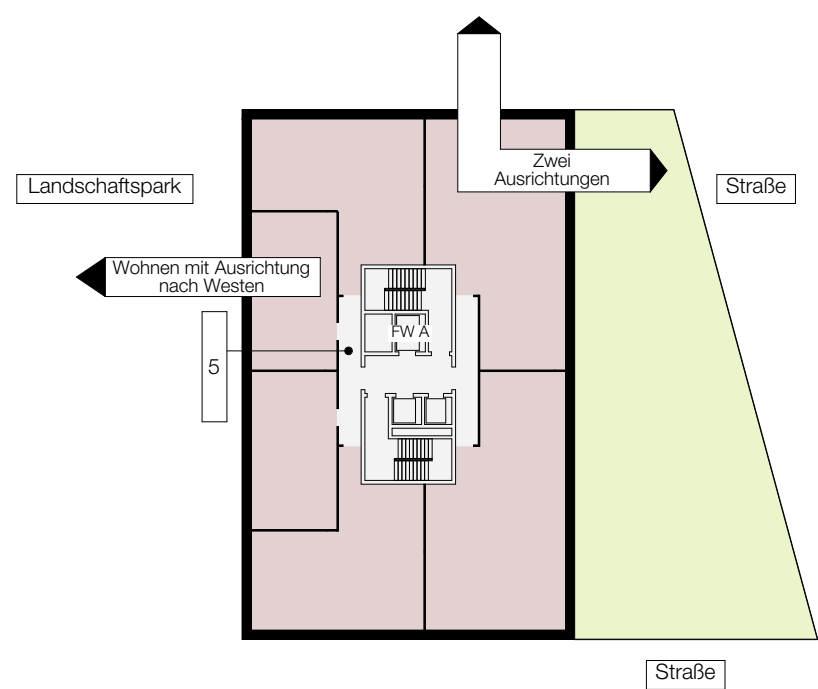


1: BASISBLOCK ( ca. VII Geschosse )  
Typ. Wohngeschoss

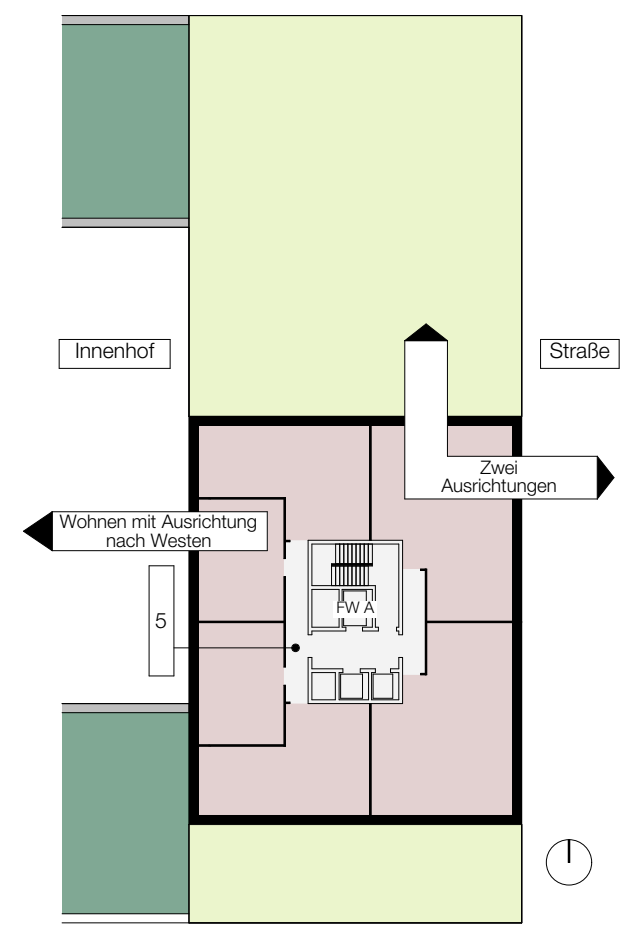
  Baulicher Rettungsweg /  
Sicherheitsstiegenraum Notwendig  
  Wohnnutzung

ERSCHLIESSUNGSTYOLOGIEN:

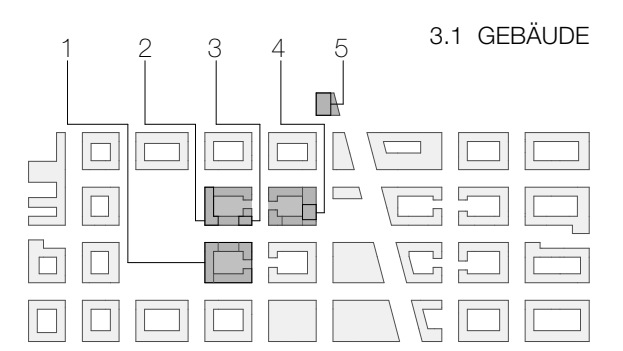
1 2. Bauliche Rettungsweg mit Laubengang erschlossen  
2 Notwendiges Treppenhaus als zwei - oder Mehrspanner - Erschließung  
3 2. Bauliche Rettungsweg als Scherentreppe  
4 Außenliegendes Sicherheitstreppehaus 5 Innenliegendes Sicherheitstreppehaus



5: EINGANGSHOCHPUNKT ALS LANDMARK  
Typ. Wohngeschoss



4: HOCHPUNKT ZENTRAL  
Typ. Wohngeschoss



## GEBÄUDESTRUKTUR WOHNEN

### PRINZIPIEN

#### 1. BASISHÖHE UND 2. RAUMKANTE

- Wandhöhe  $\leq 25\text{m}$  und  $\leq 29.5\text{m}$

Die Wohnungen sind zur optimalen Belichtung und Einhaltung der schallschutztechnischen Belange möglichst zweiseitig zu orientieren. Die Erschließung kann z.B. mit einem Spännertypus erfolgen. Es ist auch eine hofseitige, attraktiv gestaltete Laubengangerschließung für kleinere Wohnungstypen sinnvoll einsetzbar, bevorzugt zum Innenhof.

Die Baukörper, welche straßenseitig keine anleiterbaren Fassade aufweisen, können mit Hilfe eines 2. baulichen Rettungswegs organisiert werden.

#### 3. HOCHPUNKT

- Wandhöhe  $\leq 39\text{m}$

Aufgrund der relativ geringen Gebäudeabmessung sollte der Kern, welcher ein Sicherheits- Treppenhaus und Feuerwehr- Aufzug benötigt, an der Hoffassade angeordnet werden. Es sind ca. 2- 3 Wohnungen pro Geschoss möglich, wobei einseitig orientierte Wohnungen den Belangen der Belichtung und des Schallschutzes entsprechen müssen und z.B. mit Südausrichtung zum Grünboulevard liegen können.

#### 4. HOCHPUNKTE ZENTRAL UND QUARTIERSPLÄTZE

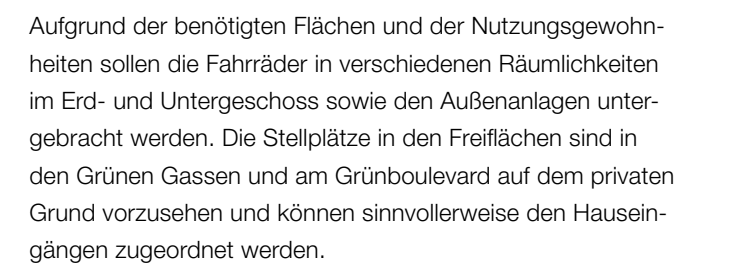
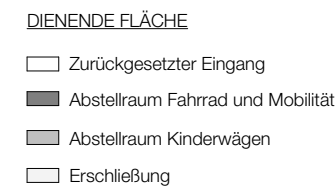
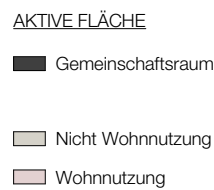
- Wandhöhe zwischen  $\leq 46\text{m}$  und  $\leq 66.5\text{m}$

Sie entwickeln sich aus dem Block und erhalten einen innenliegenden Kern (Sicherheits- Treppenhaus + FW- Aufzug). Je nach Gebäudelage können zwischen 4 bis 8 Wohnungen pro Geschoss vorgesehen werden. Bei einseitig orientierten Wohnungen sind besonders die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen.

#### 5. EINGANGSHOCHPUNKT ALS LANDMARK

- Wandhöhe  $\leq 88\text{m}$

Es handelt sich um einen punktförmigen Hochhaustypus mit einem innenliegenden Kern, zwei Sicherheits- Treppenhäusern und einem FW- Aufzug. Es können zwischen 4 bis 6 Wohnungen pro Geschoss angeordnet werden. Einseitig orientierte Wohnungen liegen zum Park hin.



FASSADENGESTALTUNG

„Und so werden die Formen wie die Farben, die wir in der (...) Öffentlichkeit zeigen, notwendig umso bekannter oder neutraler sein, je mehr wir das Städtische lieben.“  
Heinrich Tessenow in: Die äußere Farbe der Häuser

Das Zitat Tessenows zeigt die Intention, sich mit schon bekannter, vertrauter städtischer Architektur auseinander zu setzen und dafür zum Teil wieder vergessene Konventionen in Regeln umzusetzen. Architektur wird als Teil der Stadt verstanden. Dementsprechend tritt das Besondere des einzelnen Gebäudes in den Hintergrund, während der Zusammenhang und Bezug zu seiner Umgebung an Bedeutung gewinnt.



SOCKEL

Die Ausbildung einer klassischen Sockelzone bildet eine solide und bewährte Grundstruktur analog der europäischen Stadt in der Gründerzeit. Der Sockel soll im gesamten Quartier ablesbar sein. Dies kann durch eine zu den Obergeschossen differenzierende Materialität, Farbgestaltung oder Fassadenstruktur erreicht werden. Typischerweise soll der Sockel eingeschossig, an den Hochpunkten zweigeschossig ausgebildet werden.



DACHKANTEN

Die Dachkanten der Basisblöcke bilden eine möglichst durchlaufende Trauflinie. Sie entwickeln sich aus der Fassadenstruktur und stellen keine ‚aufgesetzten‘, zusätzlichen Bauteile dar. Bei den Dachterrassen dienen sie als Absturzsicherung, bei den Dachflächen mit Photovoltaik als Sichtschutz.



PLASTIZITÄT

Das Volumen der Blockrandbebauung soll durch eine plastische Baukörperausbildung einen monolithischen Charakter erhalten. Die Strukturierung kann sich sowohl an den verschiedenen Gebäudenutzungen als auch an der städtebaulichen Situation orientieren. Ein ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen und geöffneten Wandanteilen sowie den Gliederungselementen charakterisieren die Fassaden. Der menschliche Maßstab ist zu beachten.



ZUGANG

Die blockaußenseitigen Eingänge und Einsehbarkeit der Gebäude sind über Rücksprünge leicht auffindbar und einsehbar, ergänzen den öffentlichen Raum und lassen die einzelnen Adressen im übergeordneten Maßstab eindeutig erkennen. Sie folgen dem Rhythmus und der Struktur der Fassade. Die zurückgesetzten Eingänge können in der Tiefe variieren oder mit einem Farbakzent optisch betont werden. Vordächer sind zugunsten von Rücksprüngen zu vermeiden.



BALKONE, LOGGIEN

Das planerische Konzept zeigt eine klare Hierarchie in der Zuordnung von Anbauten wie Loggien und Balkonen auf, umgesetzt durch unterschiedlich tiefe Auskragungen der privaten Freisitze:

- zur Ringstraße und Magistrale 0.30 m
- zu den Grünen Gassen 0.80 m
- zu den öffentlichen Grünflächen und Innenhöfen 2.0 m



FARBIGKEITEN

LEITLINIE FARBKONZEPT

Die Häuser werden als städtische Elemente definiert. Im Sinne der Bautradition sind Farbtöne in Anlehnung an die natürlich vorkommenden Baumaterialien Naturstein und Ziegel ausgewählt worden.  
Sie ergänzen die dazu im Kontrast stehenden Farben der natürlichen Umgebung: das Blau- Weiß des Himmels und das Grün- Braun der Vegetation.

Die gewählten Keim- Farben stellen Farbreferenzen in verschiedenen Helligkeits- und Sättigungsstufen dar. Die angegebenen Farben setzen das gewünschte Farbkonzept optimal um. Sie können in Nuancen auf die finale Material- und Fassaden- Planung angepasst werden, wobei ein harmonisches Gesamtfarbkonzept zu erzielen ist.  
Jeder Block soll in einer Farbfamilie gestaltet sein, ausgenommen der Sockel, welcher kontrastierend auch aus einer anderen Farbfamilie entstammen kann.

FARBAKZENTE

Als zusätzliche Farbakzente sind die Farbe Reinweiß sowie Holz- Natur einsetzbar.  
Die Farbe Reinweiß kann in verschiedenen Fassadenbereichen verwendet werden - beispielsweise können damit Laibungen, Loggien oder Sonnenschutzelemente gestaltet werden.  
Zusätzliche kann Holz- Natur beispielsweise zur Hervorhebung von Eingangsbereichen verwendet werden.

FARBIGKEIT FENSTERPROFILE, SONST. METALLPROFILE & GELÄNDER

Es wird quartiersübergreifend eine dunkle (anthrazitfarben bis schwarz) Farbgebung als wieder erkennbares Gestaltungselement vorgeschlagen.  
Sie sollen einen dunkleren Farbton in Bezug auf die massiven Fassadenfelder, gern auch im Kontrast, aufweisen.  
Die Fensterkonstruktion soll vorzugsweise aus Metall bestehen, bei Anwendung von Kunststofffenstern in den kostengünstigen Fassadenbereichen sind Abdeckungen aus Aluminuim zur Verstärkung vorzusehen.

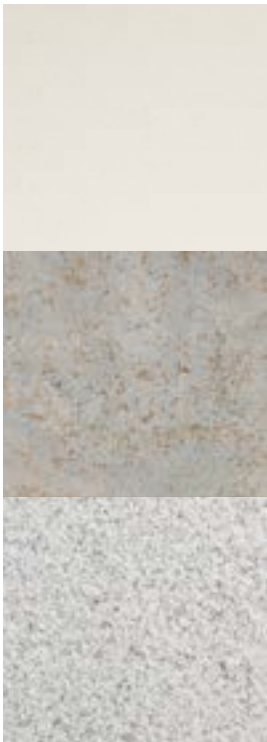
FARBFAMILIE ALLGEMEINBLÖCKE

BEIGE- WEISS

WARM- GRAU

KALT- GRAU

STEINREFERENZ

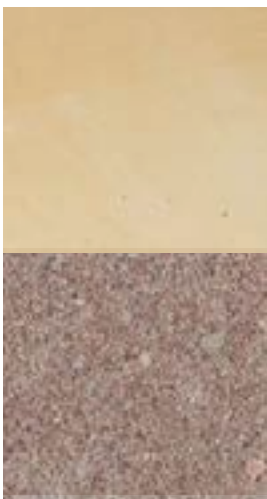


FARBFAMILIE PLATZ- UND QUARTIERS-EINGANGSBLÖCKE

OCKER- SAND

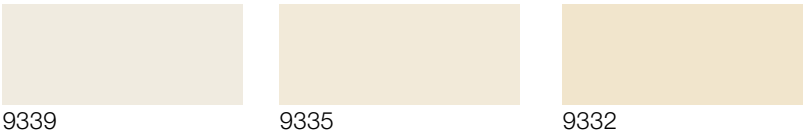
ROT

STEINREFERENZ



FARBIGKEIT MASSIVE FASSADENFELDER ANGEGEBEN ALS *KEIM EXCLUSIV* FARBEN

Anmerkung: Abgleich mit Keim Farbpalette notwendig, da Abweichungen bei Druck und elektronischer Präsentation auftreten können.

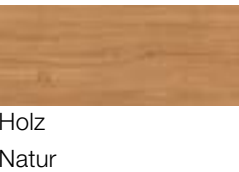
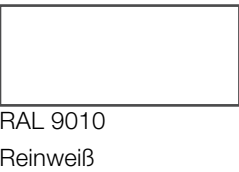


FARBIGKEIT MASSIVE FASSADENFELDER ANGEGEBEN ALS *KEIM EXCLUSIV* FARBEN

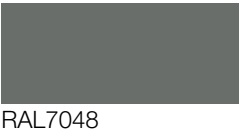
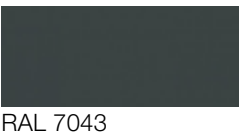
Anmerkung: Abgleich mit Keim Farbpalette notwendig, da Abweichungen bei Druck und elektronischer Präsentation auftreten können.

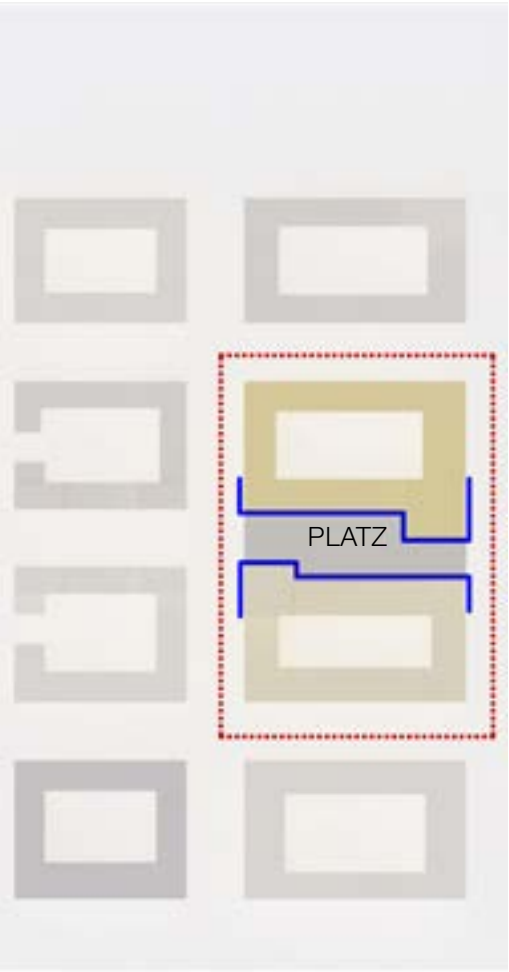
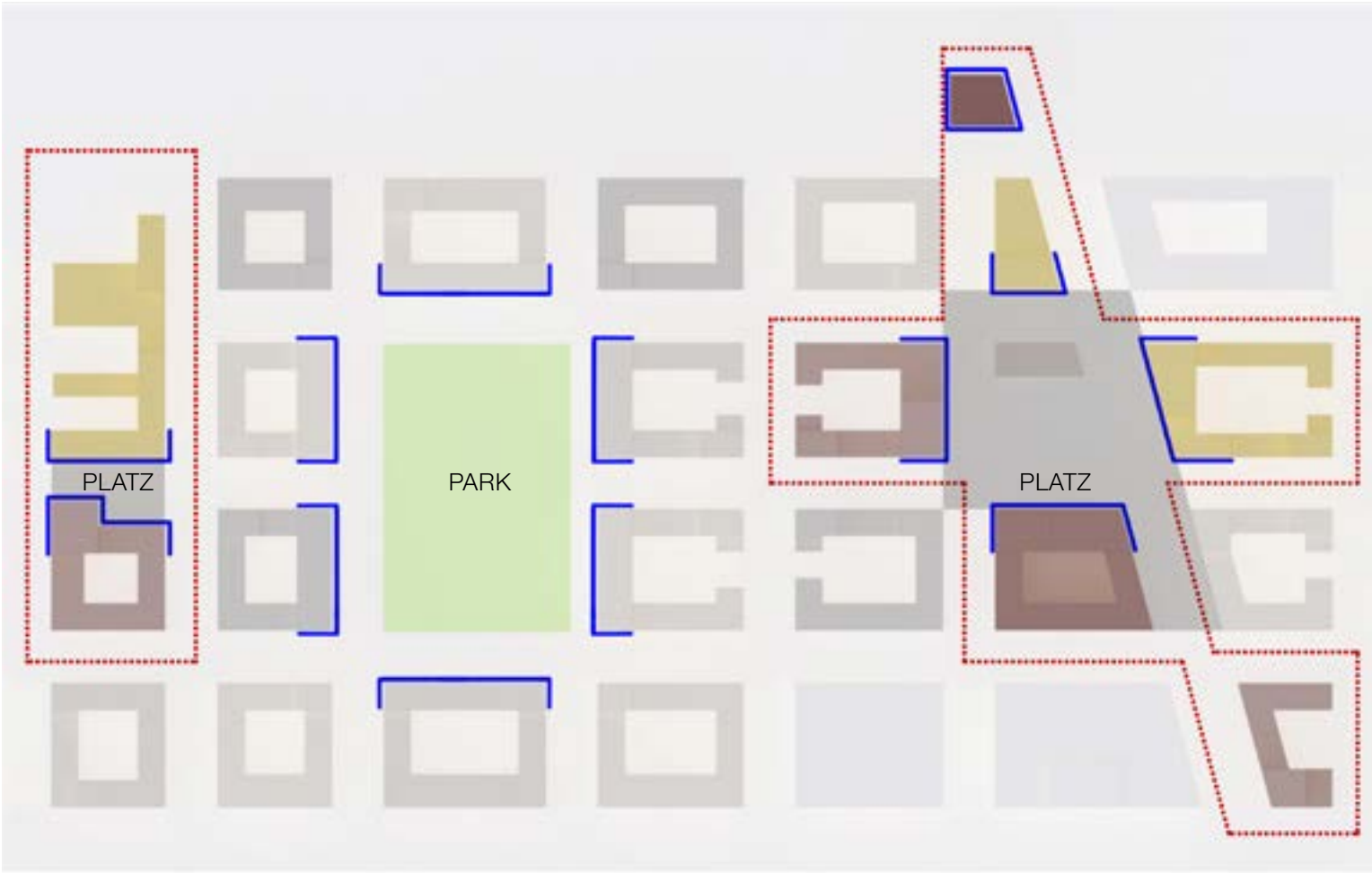
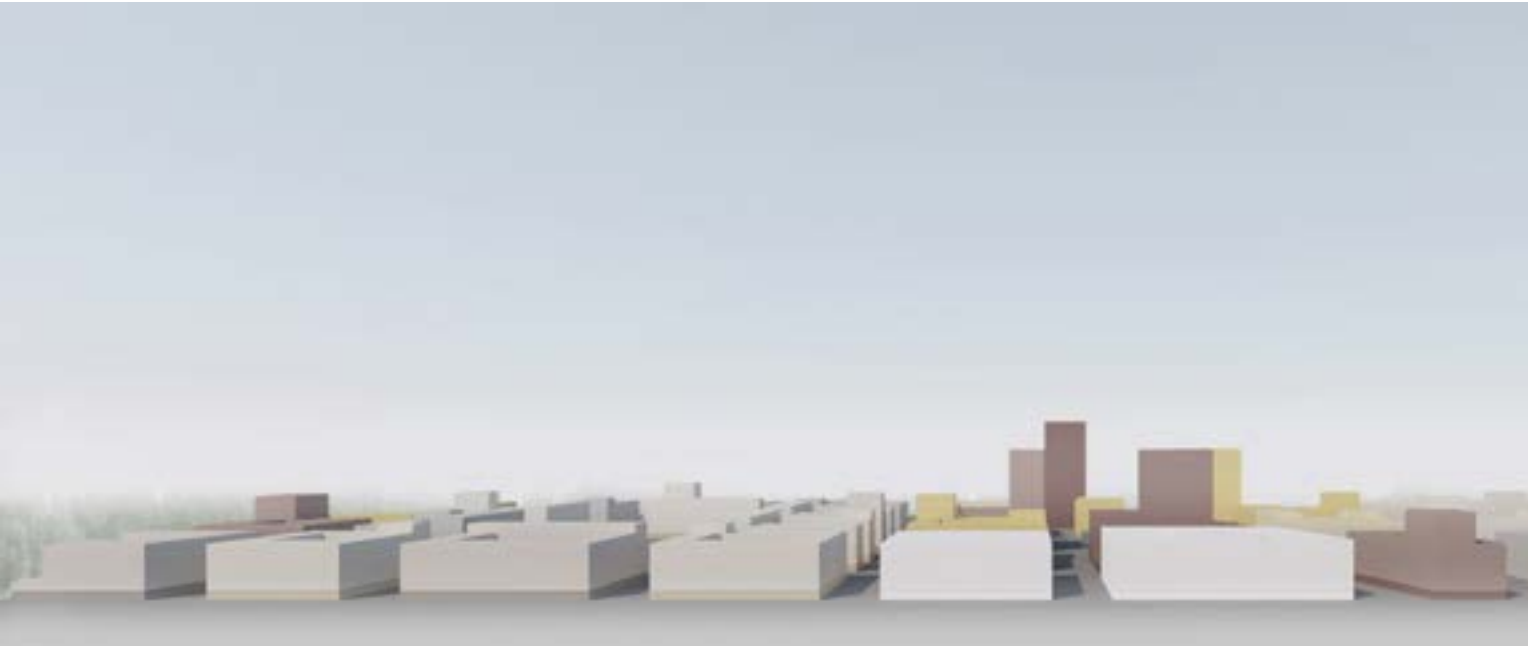


AKZENTE



FARBIGKEIT METALLPROFILE





VERTEILUNG FARBIGKEIT/  
MATERIALITÄT

PLATZ-UND QUARTIERSEINGANGSBLÖCKE

Es wurden besondere Blöcke aufgrund ihrer wichtigen städtebaulichen Funktion definiert.  
Diese können durch eine spezielle Farbgebung in den Farbfamilien Ocker- Sand und Rot akzentuiert werden.  
Bezüglich des Einsatzes von hellen und dunklen Farbtönen gelten die gleichen Vorgaben wie bei den Allgemeinblöcken.

ALLGEMEINBLÖCKE

Die Allgemeinblöcke sollen helle und freundliche Farben in den Farbfamilien Beige- Weiß, Warm- Grau und Kalt- Grau , in Anlehnung an die jeweils gewählten Natursteine erhalten.  
Den hellen Farbtönen können dunklere derselben oder einer anderen Farbfamilie zur Betonung von Fassadenelemente wie Gesimsbändern oder des Sockels zugeordnet werden.

Die Nachbarblöcke sollen jeweils einer anderen Farbigkeit folgen, so dass ein subtil- differenziertes „Nebeneinander“ von unterschiedlichen Farbigkeiten bei einer Betonung des Einzelblocks entsteht.

BLÖCKE AM PARK

Die Blöcke am Park sollen ebenfalls in den Farben der Allgemeinblöcke gehalten werden - die dem Park zugewandten Fassaden sollen dabei als hochwertige Fassaden in Kunst- oder Naturstein bzw. Ziegelmauerwerk ausgeführt werden um somit der besonderen Situation gerecht zu werden.

Auf der folgenden Doppelseite sind einige historische Referenzen aus dem Münchener Stadtraum abgebildet, die exemplarisch für das vorgeschlagene Farb-und Materialkonzept stehen.

LEGENDE:

-  PLATZ-UND QUARTIERSEINGANGSBLÖCKE
-  HOCHWERTIGE FASSADEN

HISTORISCHE REFERENZEN MÜNCHEN



ODEONSPLATZ



STAATSBIBLIOTHEK LUDWIGSTRASSE



GÄRTNERPLATZ



WITTELSBACHERPLATZ



BORSTEI MOOSACH



THEATINERSTRASSE

MATERIALREFERENZEN



FASSADEN  
MATERIALITÄT STEIN

SOCKEL

Das Erdgeschoss, sowie bei Hochhäusern auch das 1. Obergeschoss sind als erkennbare Sockelzone zu gestalten. Die Ablesbarkeit soll durch die Wahl des Materials, der Textur und der jeweiligen Farbgebung unterstützt werden.

Es wird vorgeschlagen diese für die Bewohner direkt erlebbare Zone aus Naturstein, Kunststein oder Ziegel auszubilden. Die erdbodenberührenden Bereiche sind in jedem Fall mit einem steineren Sockelbereich gegen Verschmutzung zu sichern. Es kann entweder in Verbindung mit den Obergeschossen ein leicht differenzierter Farbton der gleichen Farbfamilie oder auch im Kontrast dunkler gewählt werden.

AM PLATZ

Die Fassaden am Stadtplatz und an den Quartierseingängen sind über alle Geschosse durchgehend hochwertig, städtisch und ‚steinern‘ zu gestalten.

In den Obergeschossen kann neben einer vollflächigen Steinfassade auch mit Gesimsbändern, Faschen und ähnlichen Gliederungselementen aus Stein in Kombination mit einer Putzfassade gestaltet werden. Reine Putzfassaden sind für diese Fassaden nicht zulässig.

Es ist auf eine räumliche Ausformulierung und keine eindimensionale Verkleidung zu achten.

HOCHHAUS

Gleiches gilt für die Hochhäuser im Quartier, welche umlaufend eine hochwertige Fassaden erhalten sollen. Für die Umsetzung wird ebenfalls Stein vorgeschlagen.

NATURSTEIN

Mögliche Oberfläche: z.B. geschliffen, tellergestrahlt, beflammt oder jetgestrahlt

KUNSTSTEIN

Mögliche Oberfläche: z.B. schalungsglatt, geschliffen, gesäuert, gewaschen.  
homogenes Erscheinungsbild

MAUERWERK

Mögliche Oberfläche: z.B. geschlämmt, durchgefärbter oder gedämpfter Scherben, homogenes Erscheinungsbild, keine kontrastierende Fugen

FARBFAMILIE  
ALLGEMEINBLÖCKE

|                                   | NATURSTEIN | KUNSTSTEIN | MAUERWERK |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------|
| BEIGE- WEISS<br>MATERIALBEISPIELE |            |            |           |
| WARM- GRAU<br>MATERIALBEISPIELE   |            |            |           |
| KALT- GRAU<br>MATERIALBEISPIELE   |            |            |           |

FARBFAMILIE  
PLATZ- UND QUARTIERS-  
EINGANGSBLÖCKE

|                                  | NATURSTEIN | KUNSTSTEIN | MAUERWERK |
|----------------------------------|------------|------------|-----------|
| OCKER- SAND<br>MATERIALBEISPIELE |            |            |           |
| ROT<br>MATERIALBEISPIELE         |            |            |           |



1 Fassadenfelder in Grobputz



2 Strukturierter Putz im Sockelbereich



3 Angeschrägte Fensterlaibungen



4 Profilierter Glattputz



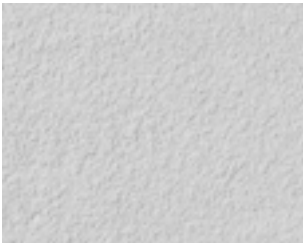
5 Putz farbig



6 Besenstrich als Gesimsband

FASSADEN  
MATERIALITÄT PUTZ

AUSWAHL MÖGLICHER PUTZSTRUKTUREN ( FARBNEUTRAL)



Edelfeinputz ( ggf. mit Ein-  
streungen)



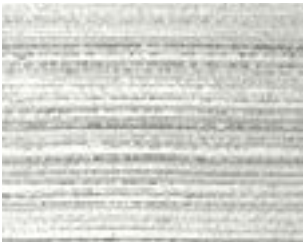
Rauputz



Grobputz



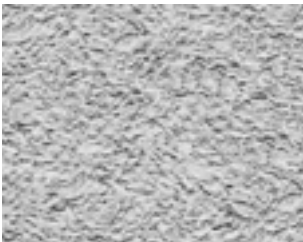
Besenstrich



Kammputz



Reibeputz



Kratzputz



vertikal strukturiert

PUTZSTRUKTUREN

Grundsätzlich wird vorgeschlagen beim Entwerfen von Putzfassaden das Gestaltungsmittel von differenzierenden Putzstrukturen zu verwenden. Putzstrukturen sind ein relativ einfaches und günstiges Gestaltungsmittel, dass zur Gestaltung und Untergliederung von Fassaden verwendet werden kann - eine Auswahl von möglichen Strukturen ist auf der linken Seite dargestellt, umfasst aber natürlich nicht das komplette mögliche Spektrum.

SOCKEL

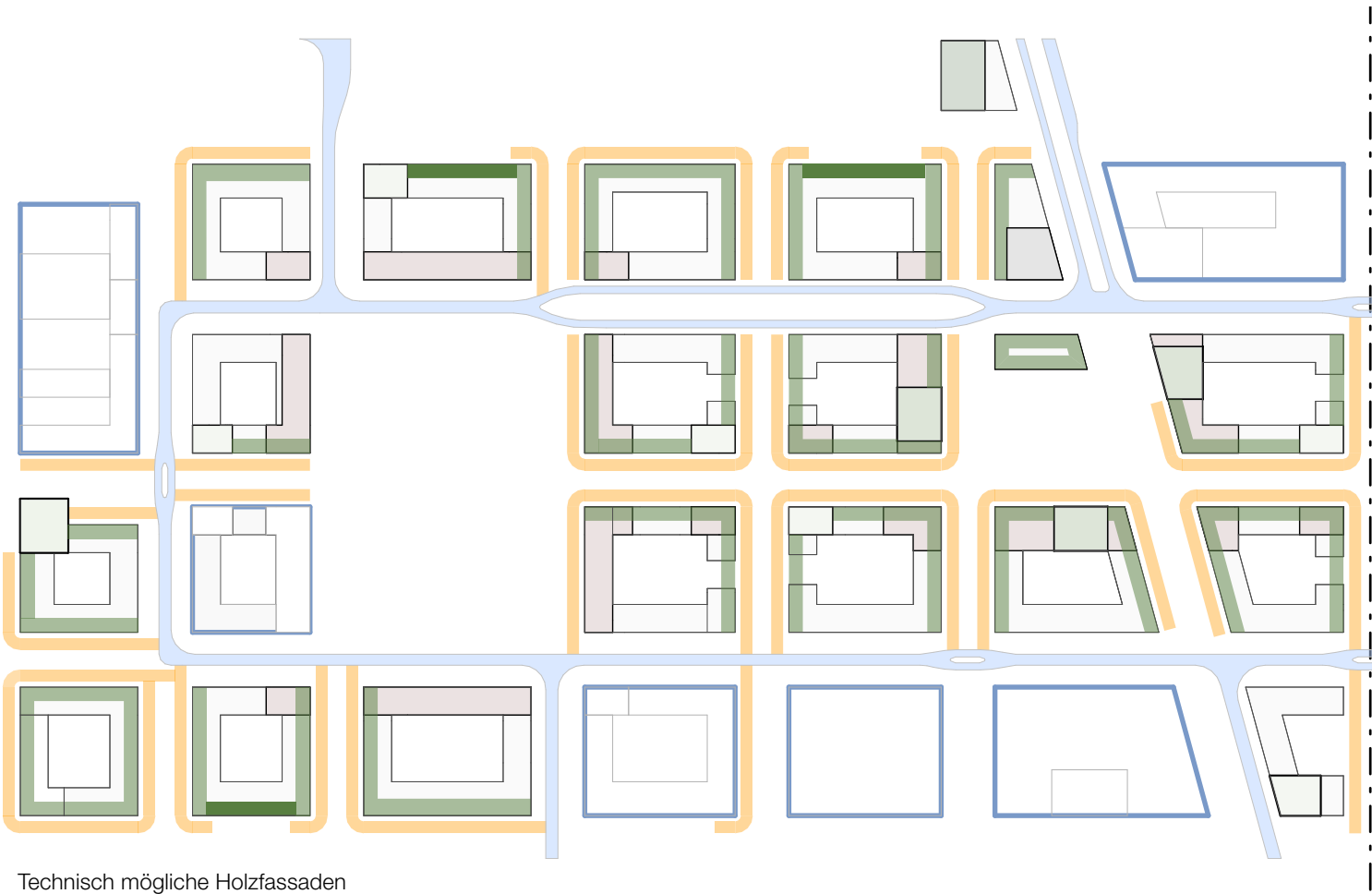
Das Erdgeschoss, sowie bei Hochhäusern auch das 1. Obergeschoss sind als erkennbare Sockelzone zu gestalten. Die Ablesbarkeit soll durch die Wahl des Materials, der Textur und der jeweiligen Farbgebung unterstützt werden. Diese Sockelzone kann auch eine Putzfassade erhalten. In diesem Fall sollte eine Differenzierung zwischen der Putzstruktur des Sockelbereichs und der darüber liegenden Hauptfassade hergestellt werden. Beispielsweise könnte die Sockelzone eine Besenstrich-Struktur erhalten, und die darüber liegende Hauptfassade in einem einfachen Glattputz gehalten werden (siehe Bild 3).

HAUPTFASSADE

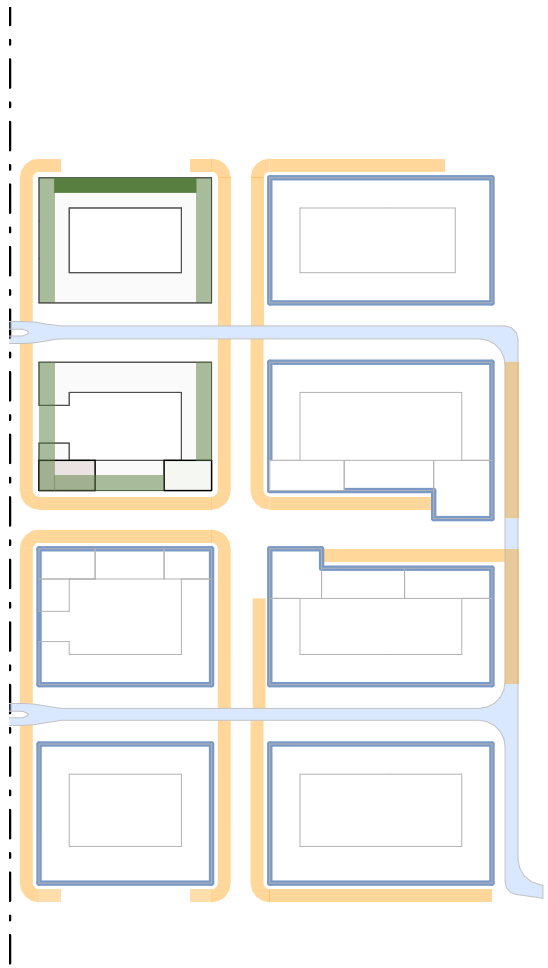
Im Bereich der Hauptfassade können verschiedene Putzstrukturen zur weiteren Untergliederung und Gestaltung der Fassade eingesetzt werden, hierbei können beispielsweise Gesimsbänder oder ausgewählte Fassadenfelder eine differenzierende Putzstruktur erhalten (siehe Bild 1, 5 & 6).

PLASTIZITÄT FASSADE

Ergänzend zum Einsatz verschiedener Putzstrukturen können die Putzfassaden auch plastisch gestaltet werden. Hierbei können beispielsweise Gesimsbänder oder profilierte oder abgeschrägte Fensterlaibungen umgesetzt werden (siehe Bild 2,4 & 5).



Technisch mögliche Holzfassaden



EINLEITUNG

Durch den Stadtratsbeschluss v. 10.01.2022 wird ein Zuschussprogramm für Holzwohnungsbau in München ermöglicht. Neufreimann (ehe. Bayernkaserne) wird als möglicher Standort identifiziert. Holzhybridbauweisen mit Putz-/ Steinfassaden sind prinzipiell im Quartier nach den Vorgaben des GLF umsetzbar. Holzfassaden bedürfen jedoch einer detaillierten technischen und gestalterischen Untersuchung. Entscheidend für die Umsetzung von Holzfassaden ist die Sicherstellung des Löschangriffs der Feuerwehr. Diese Anforderung limitiert den Einsatz und Anordnung von Holzfassaden im Quartier.

BRANDSCHUTZ HOLZFASSADEN AUSSEN

Gebäude und Fassadenflächen unterhalb der Hochhausgrenze können mit einer Holzfassade geplant werden. Gemäß MHolzBauRL 6.3 müssen brennbare Außenwandkleidungen für wirksame Löscharbeiten erreicht werden können; bei den Gebäuden sind dafür ausreichend Aufstell-/ Bewegungsflächen für den Einsatz einer Drehleiter zu planen.

An den Außenfassadenflächen sind Holzfassaden ohne Feuerwehrflächen durch die Anordnung von Laubengängen vor jeder Holzfassade ebenfalls möglich. Diese sind vorzugsweise nicht an Straßen auszubilden. Ein Laubengang ermöglicht neben dem 2. Rettungsweg auch die Zuwegung für Löscharbeiten von oben. Auf die Planung von 2 getrennten Fluchtwegen in den Laubengängen ist zu achten.

Die Straßen können u.a. auf Grund der Baumstellung prinzipiell nicht als Aufstellfläche für die Feuerwehr herangezogen werden.

Gebäude und Fassadenflächen oberhalb der Hochhausgrenze können bei einem Löschangriff nicht von der Feuerwehr erreicht werden. Diese sind deshalb mit nicht- brennbaren Fassaden- Materialien und keiner Holzfassade zu gestalten.

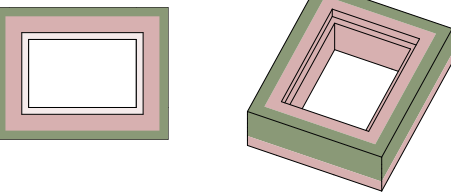
Die brandschutztechnischen Anforderungen von Holzfassaden sind projektbezogen im Einzelfall mit dem Brandschutzfachplaner abzustimmen.

LEGENDE

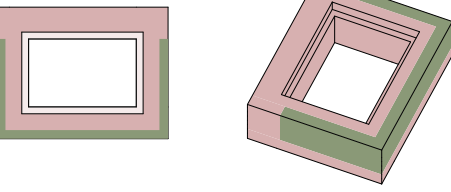
- Aufstellflächen Feuerwehr, möglich
- 'Keine Schraffur' - Keine Aufstellflächen Feuerwehr im
- Holzfassade, möglich
- Holzfassade m. Laubengängen, möglich
- Hochpunkte - Holzfassade nicht möglich
- Überhöhung als Raumkante
- Basishöhe
- Gebäude im Bau-/ Planung (ohne Holzfassade)

Mögliche Typen Holzfassade  
ergeben sich aus der Lage im Quartier und den  
brandschutztechnischen Anforderungen

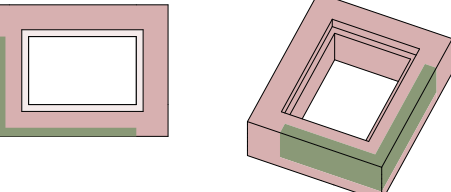
Typ 1  
Umlaufend



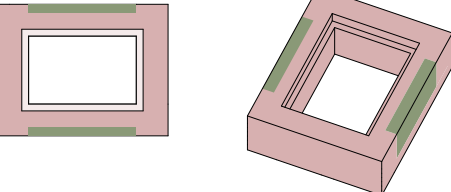
Typ 2  
U-förmig



Typ 3  
L-förmig



Typ 4  
I-förmig

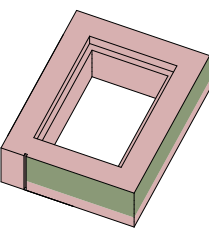


LEGENDE

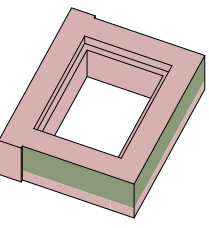
- Fassade: Putzfassade, Kunst-, Naturstein, Ziegelmauerwerk
- Fassade: Holz

Eckausbildung  
Übergang Holzfassade  
und Fassade mit anderem Material

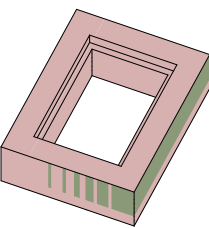
mit Fuge



mit Versatz

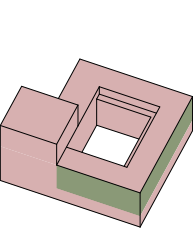


auslaufend

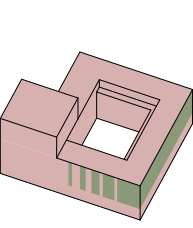


Anschluss an Hochhaus  
(Hochhaus ohne Holzfassade)

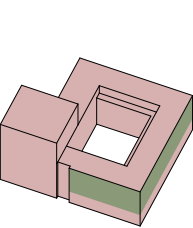
1. um die Ecke



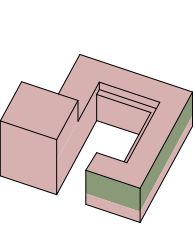
2. auslaufend



3. Fassadenfuge

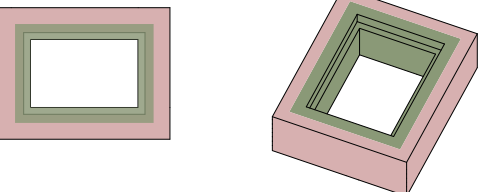


4. Gebäudefuge

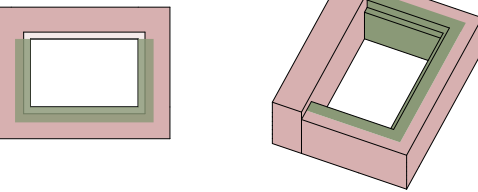


Mögliche Typen Holzfassade im Innenhof

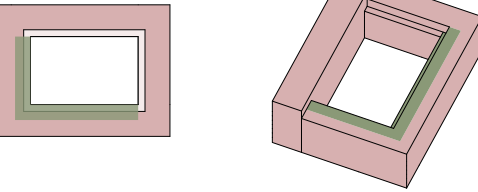
Typ 1  
Umlaufend und davorliegenden Laubengang



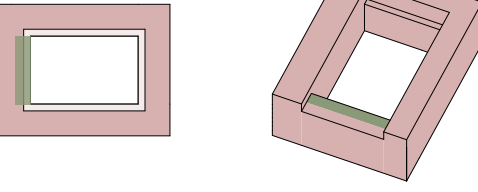
Typ 2  
U-förmig

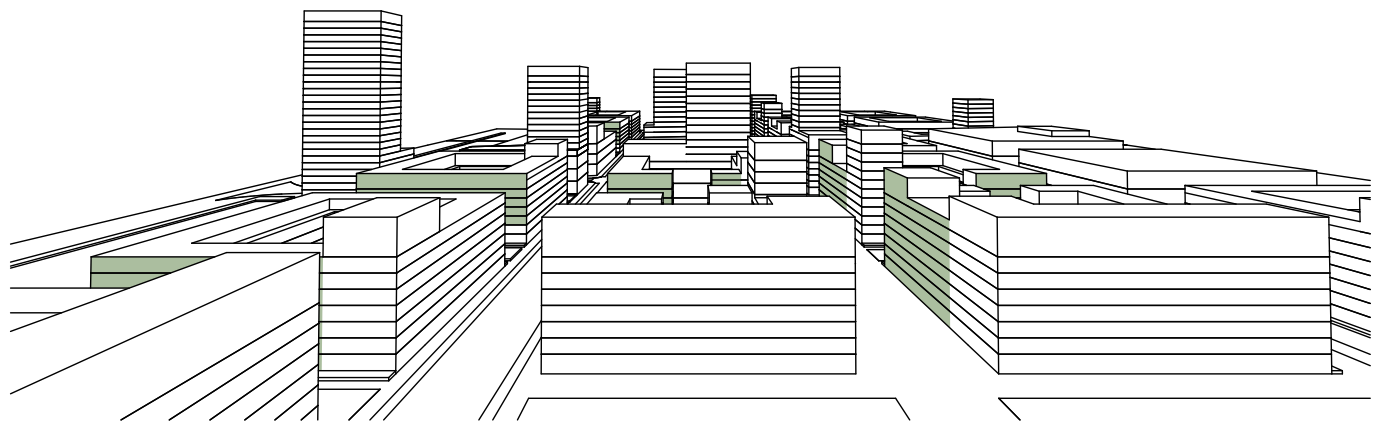


Typ 3  
L-förmig

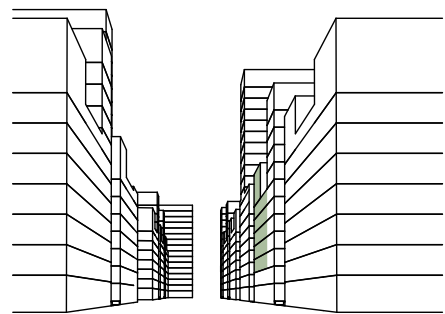


Typ 4  
I-förmig

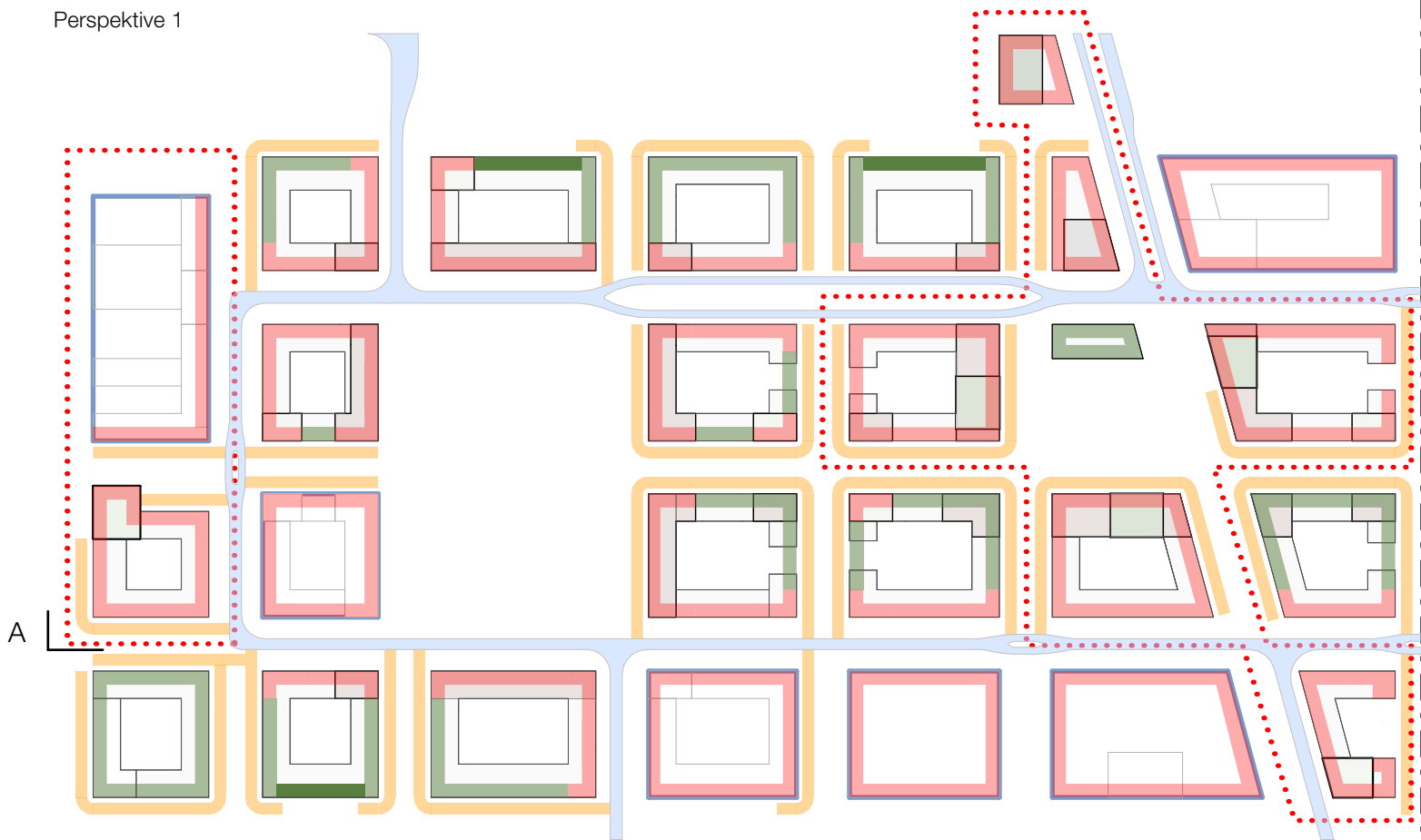




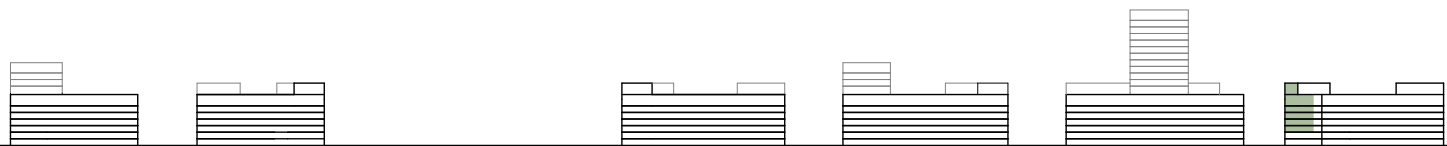
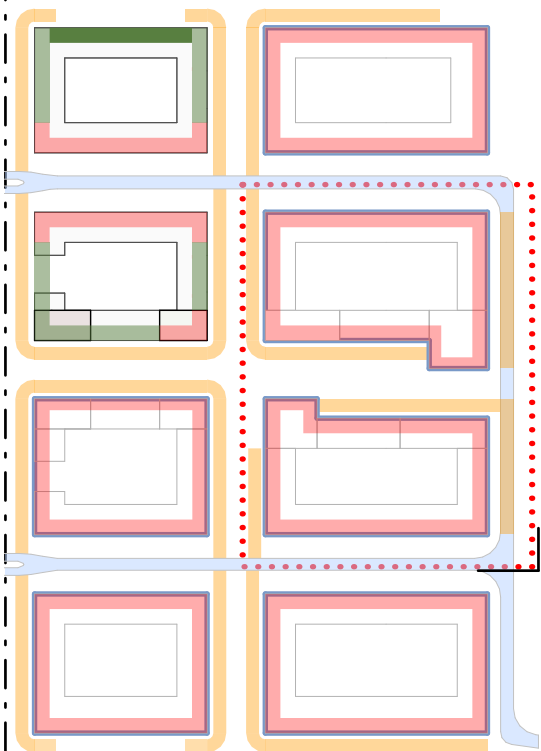
Perspektive 1



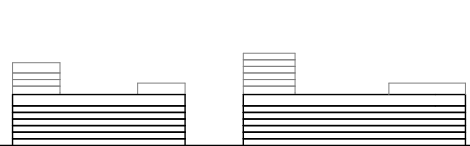
Perspektive 2



Schematischer Lageplan Holz- und Steinfassaden



Längsschnitt A-A (Straßenansicht - Putz, Kust-, Naturstein, Ziegelmauerwerkfassade)



### KONZEPT HOLZFASSADEN

**Allgemein**  
Holzfassaden sind aufgrund der Brandschutzanforderungen in der Anordnung limitiert. Es können oft nur einzelne Fassadenseiten eines Blocks mit einer Holzoberfläche umgesetzt werden. Die Blöcke erhalten dann eine Materialkombination in der Fassade.  
Die Holzoberfläche soll sich dennoch in den Gesamtblock strukturell integrieren um eine Kontinuität im gestalterischen Ausdruck zu erzielen.

Im Bereich des Stadt- und der Quartiersplätze wird auf Holzfassaden verzichtet, um das angestrebte städtische Bild zu stärken. Auch gehören diese Blöcke der Farbfamilie Ocker-Sand bzw. Rot an, s. GLF S. 36/37, was mit einer Holzfassade in der Materialkombination schwer realisierbar ist.

Bei Hochhäusern wird aufgrund des Brandschutzes ebenfalls auf Holzfassaden verzichtet. Dabei ist auch von Holzfassaden im unteren Bereich abzusehen, um die Betonung der Vertikalität zu gewährleisten.

**Sockel**  
Gemäß Gestaltungsleitfaden Seite 34/35 soll ein widerstandsfähiges Material im Sockelbereich verwendet werden. Aus technischen Gründen, unter anderem zum Spritzwasserschutz und kapillar aufsteigender Feuchtigkeit, soll daher im Sockelbereich auf Holzfassaden verzichtet werden.

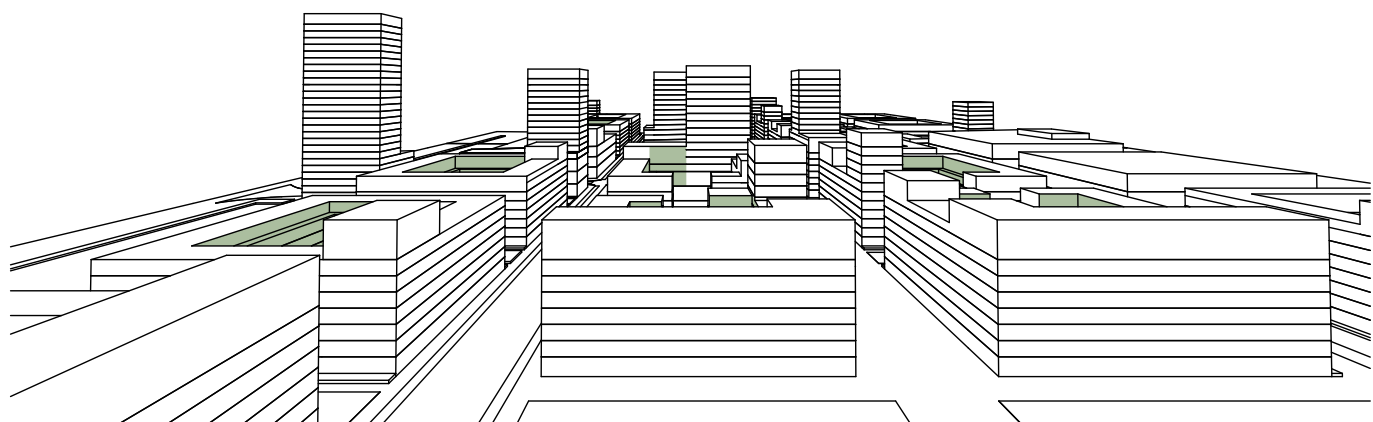
**Straßenseitige Fassaden**

**Plastizität**  
Vertikale und horizontale Gliederungselemente sind elementar für die Fassade. Eine Betonung der Gesimsbänder und Pfeiler, sowie unterschiedlich tiefe Fassadenebenen mit tiefen Fensterlaibungen werden angestrebt.

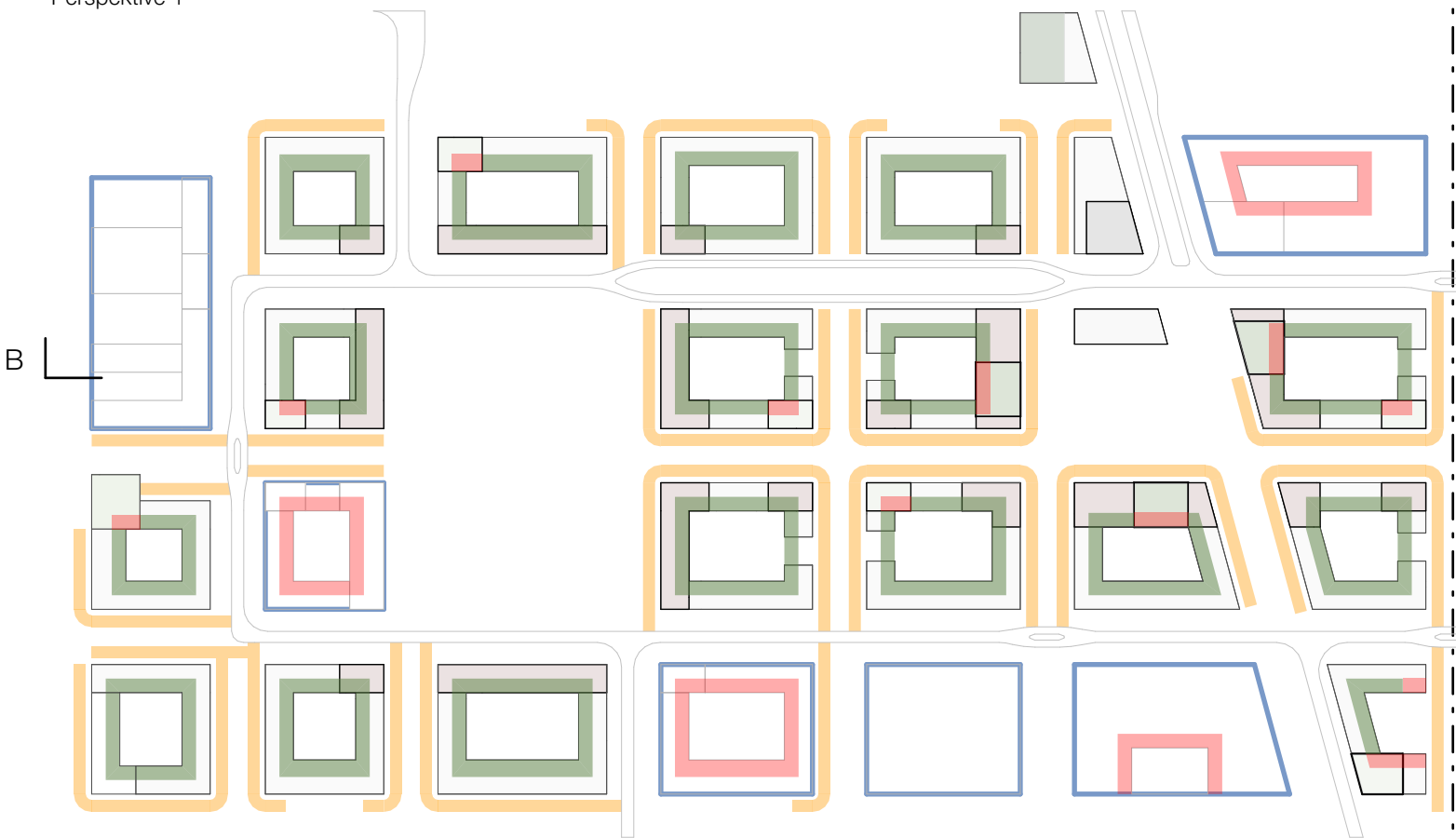
**Dachkanten / Zugang / Balkone, Loggien**  
Sie Gestaltungsleitfaden Seite 34/35

#### LEGENDE

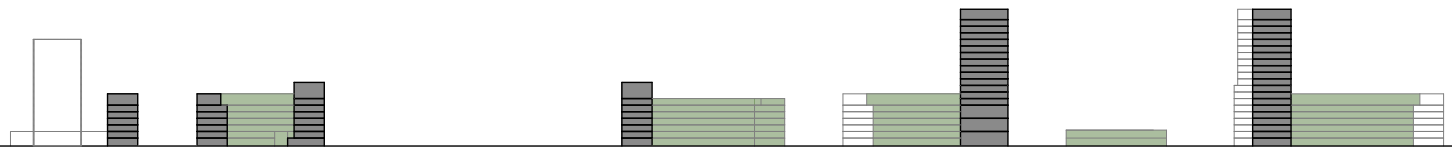
- Aufstellflächen Feuerwehr
- Keine Schraffur - Keine Aufstellflächen Feuerwehr im Innenhof
- Fassade: Holzfassade, möglich
- Holzassade m. Laubengängen, möglich
- Fassade: Putzfassade, Kunst-, Naturstein, Ziegelmauerwerk
- Farbfamilie der Platz- und Quartierseingangsblöcke (siehe Seite 38-39)
- Hochpunkte - Holzfassade nicht möglich
- Überhöhung als Raumkante
- Basishöhe
- Gebäuden im Bau-/ Planung



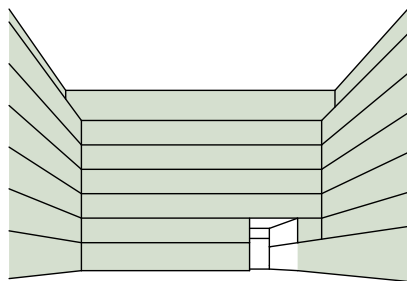
Perspektive 1



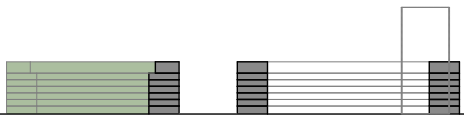
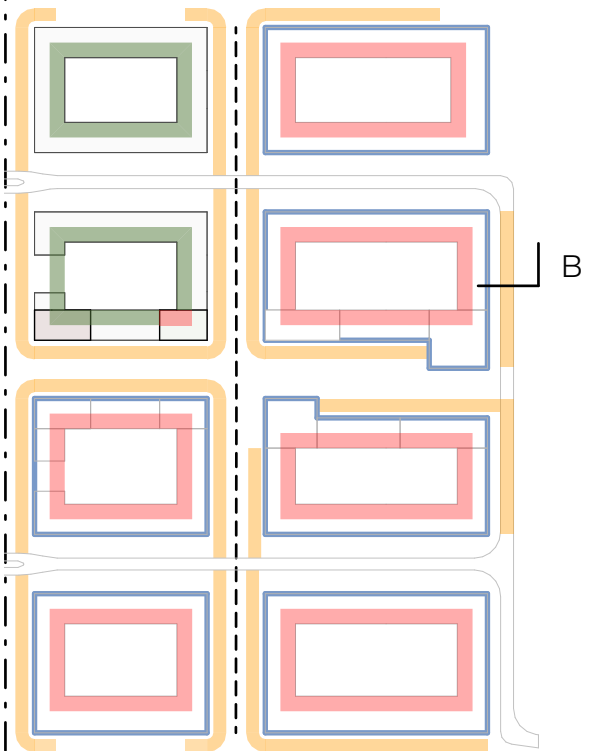
Technisch mögliche Holzfassaden im Innenhof



Längsschnitt B-B



Perspektive Innenhof



HOLZFASSADEN INNENHOF

Gemäß MHolzBauRL 6.3 müssen brennbare Außenwandbekleidungen für wirksame Löscharbeiten von der Feuerwehr erreicht werden können. Für eine möglichst durchgehende Begrünung und eine gute Nutzung durch die Bewohner sollte eine Feuerwehr- Befahrung im Innenhof jedoch vermieden und auf Holzfassaden verzichtet werden.

Durch die Anordnung von offenen Laubengängen vor Holzfassaden sind Holzfassaden brandschutztechnisch wieder umsetzbar. Der Laubengang ermöglicht nicht nur den 2. Rettungsweg sondern auch Löscharbeiten der Feuerwehr (von oben). Auf die Planung von zwei getrennten Fluchtwegen auf den Laubengängen ist zu achten, um keine brandschutztechnische Anforderungen für die Brüstung zu erhalten. Fassadenflächen oberhalb der Hochhausgrenze sind bezüglich einer Umsetzung von Holzfassaden auch im Innenhof ausgenommen.

In Kombination mit offenen Laubengängen sind somit Holzfassaden mit Ausnahme der Hochpunkte umlaufend an den Innenhoffassaden möglich.

- LEGENDE
- Aufstellflächen Feuerwehr
  - Keine Schraffur - Keine Aufstellflächen Feuerwehr im Innenhof
  - Fassade: Holzfassade, möglich
  - Holzfassade m. Laubengängen, möglich
  - Fassade: Putzfassade, Kunst-, Naturstein, Ziegelmauerwerk
  - Farbfamilie der Platz- und Quartierseingangsblöcke (siehe Seite 38-39)
  - Hochpunkte - Holzfassade nicht möglich
  - Überhöhung als Raumkante
  - Basishöhe
  - Gebäuden im Bau-/ Planung

PLASTIZITÄT



1 Plastizität durch betonte Gesimsbänder



2 Vertikale Lattung mit vorgesetzten Kunststeinbänderung



3 Glatte Holzstruktur mit vorgesetzten Holzprofilen

HOLZSTRUKTUR



4 Vertikale + Horizontale Lattung mit durchlaufender Fensterbank



5 Mix aus Holzfassaden Strukturen



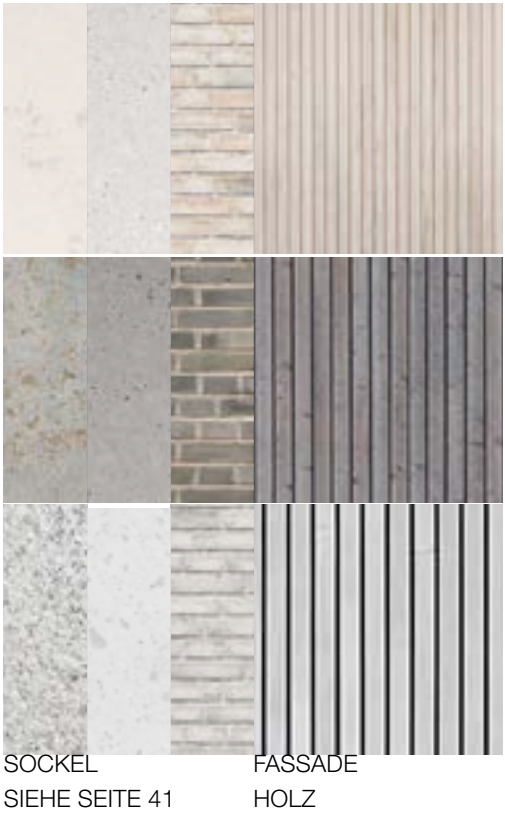
6 Vorgesetzte Holz-Loggien

FARBIGKEIT ALLGEMEINBLÖCKE HOLZFASSADEN

BEIGE- WEISS  
MATERIALBEISPIELE  
HOLZ:  
BEIGE- WEISS  
LASIERT

WARM- GRAU  
MATERIALBEISPIELE  
HOLZ:  
VORVERGRAUT

KALT- GRAU  
MATERIALBEISPIELE  
HOLZ:  
KALT- GRAU  
(SILBER-GRAU)  
LASIERT



SOCKEL  
SIEHE SEITE 41

FASSADE  
HOLZ

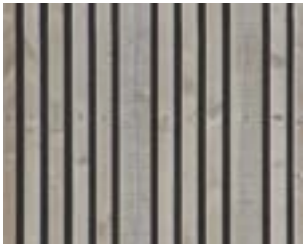
STRUKTUR HOLZFASSADEN



GLATT



SCHINDELN



LATTUNG



RELIEF

FASSADEN  
MATERIALITÄT HOLZ

Farbigkeit

Um ein stimmiges Erscheinungsbild zu erreichen, welches dem Farbkonzept des Gestaltungsleitfadens Seite 36/37 folgt, werden Holzfassaden vorvergraut oder lasiert angestrebt. Um die natürliche Vergrauung zeitlich vorweg zu nehmen, aber auch um eine Gleichmäßigkeit trotz Witterung zu erhalten, können Holzfassaden beispielsweise in steingrau geölt werden. Auf deckende Beschichtungen soll prinzipiell verzichtet werden. Zur Sicherstellung der Langlebigkeit der Fassade ist ein regelmäßiges Ölen oder Lasieren vorzunehmen. Dies im Zusammenspeil mit technisch versierten Holzfassaden-details verlängert nachweislich die Lebensdauer der Holzassade. Auf einen Dachüberstand und Vordächer zum Schutz der Holzfassaden ist möglichst zu verzichten.

Sockel

Das Erdgeschoss, sowie bei Hochhäusern auch das 1. Obergeschoss sind gemäß Gestaltungsleitfaden Seite 34/35 als erkennbare Sockelzone ohne Holzfassade in Naturstein, Kunststein oder Mauerwerk zu gestalten. So soll Ablesbarkeit durch Material, Textur und Farbgebung unterstützt, aber auch bereits erwähnte Mängel durch Spritzwasser und kapillar aufsteigende Feuchtigkeit verhindert werden.

Holzstrukturen

Im Bereich der Hauptfassade können verschiedene Strukturen zur weiteren Untergliederung und Gestaltung der Holzfassade eingesetzt werden. Diese können sowohl vertikal als auch horizontal ausgerichtet sein. Neben den typischen glatten oder lammelenartigen Holzfassaden mit Lattung, können auch Reliefs eingearbeitet oder mit Stülp- und Deckelschalung gearbeitet werden.

Plastizität

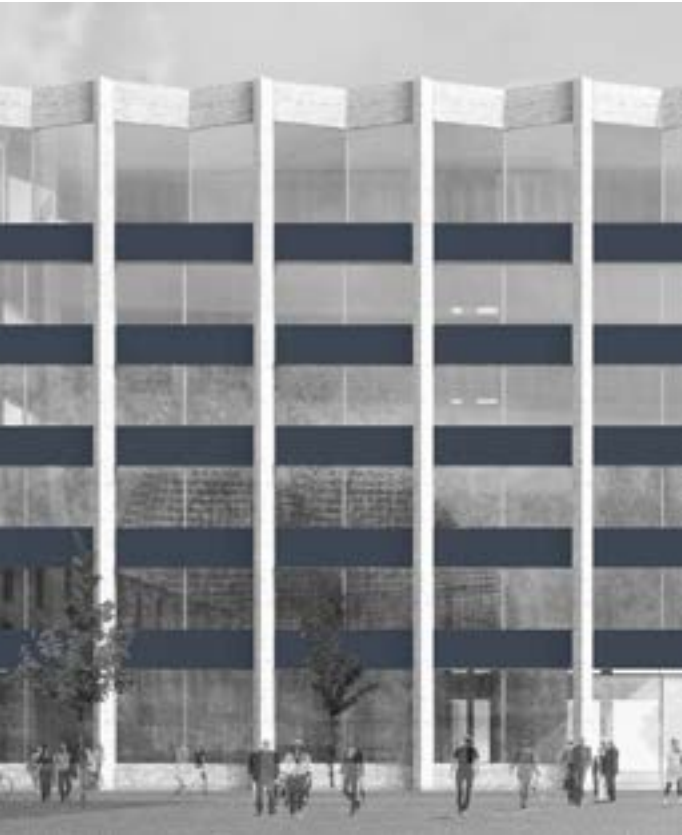
Grundsätzlich wird vorgeschlagen beim Entwerfen von Holzfassaden die Plastizität durch vertikale und horizontale Gestaltungselemente hervorzuheben. Dies wird durch die Betonung von Gesimsbändern und Stützen erreicht. Desweiteren sorgt eine tiefe Fensterebene bzw. Laibung für eine dreidimensionale Fassadengestaltung. Auch Sonnenschutzelemente aus Holz stellen eine Möglichkeit als Gestaltungselement dar.



1 Gebäudeintegrierte PV als Teil der Fassadenöffnung



2 Gebäudeintegrierte PV als Teil des Fensters

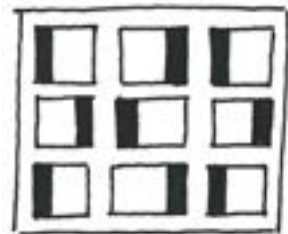


3 Gebäudeintegrierte PV als Brüstung  
Horizontale Ausrichtung, Teil der massiven Fassade

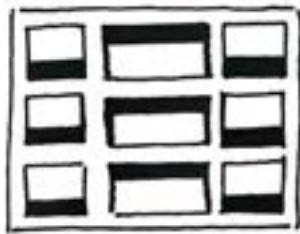


4 Gebäudeintegrierte PV als Stütze  
Vertikale Ausrichtung, Teil der massiven Fassade

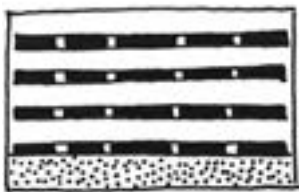
MÖGLICHE ANORDNUNG



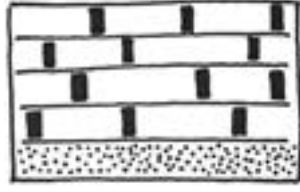
1. Vertikale Elemente  
als Teil des Fensters



2. Horizontale Elemente  
als Teil des Fensters



3. Horizontale Ausrichtung  
Teil der massiven Fassade



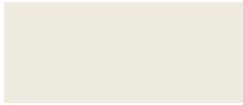
4. Vertikale Ausrichtung  
Teil der massiven Fassade

FARBAUSWAHL  
PV als Teil des Fensters

FARBAUSWAHL  
PV als Teil der massiven  
Fassadenkonstruktion  
weiter Farben siehe Seite 37



RAL 7021



9339



RAL 7043



9556



RAL 7048



9546



RAL 9007

57



9585

FASSADEN  
PHOTOVOLTAIK

STRUKTUR

Die gebäudeintegrierten Photovoltaik-Elemente sollen Teil der Fassade sein und das Gesamtbild nicht stören. Vollflächige Photovoltaik Fassaden sind nicht vorgesehen, vielmehr sind die Photovoltaik-Elemente als untergeordnetes Fassadenelement zu verstehen.

Um dies zu erzielen, sind die Elemente horizontal und/oder vertikal anzuordnen und in die Struktur der Fassade, vorzugsweise in die Fensterebene, zu integrieren. Dies kann durch ein Einbinden in die Fensteranordnung erfolgen, beispielsweise als Sonnenschutzelement, Brüstung oder als Seitenteil.

FARBIGKEIT

Photovoltaikmodule gibt es in verschiedenen Farbvarianten. In Anlehnung an die Farbgebung der Metallprofile im Gestaltungsleitfaden Seite 36/37 sind Farben gemäß den abgebildeten RAL-Tönen zu wählen, die mit Fensteröffnungen oder Fassadenkonstruktion eine Synergie eingehen. Farbgebung (PV als Teil der massiven Fassadenkonstruktion)

TECHNISCH

Da der solare Gewinn bei senkrechten Fassaden deutlich geringer ist, als bei geneigten, sollten die Photovoltaik-Elemente im Optimalfall an der Südfassade angeordnet werden. Der Verlust von solaren Gewinnen durch Verschattung ist nicht zu unterschätzen. Schon bei kleinen Bereichen kann die Anlage nicht mehr das volle Potential ausschöpfen, allerdings kann diesem durch separat geschaltete Module entgegen gewirkt werden. Photovoltaik-Module können Eigengewicht und Windlasten, jedoch keine mechanischen Kräfte aus Bauwerkslasten aufnehmen.



GRÜNE GASSEN

Die Grünen Gassen sind wohnungsnaher Erholungsflächen, dienen aber auch zur Vernetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen im Gebiet. Um ihre verbindende Funktion für das Quartier auch optisch erfahrbar zu machen, bestehen für die Grünen Gassen Gestaltungsvorschläge. Die großzügigen Hauptwege am westlichen Rand sollen als Asphaltbelag hergestellt werden und schaffen dadurch eine Einheit der Gassen. Passend dazu werden die Sitzelemente entlang des Weges als lange Betonsitzblöcke teilweise mit Holzauflagen gestaltet. Die Wegeflächen werden zurückhaltend beleuchtet. Akzente werden an gemeinschaftlich nutzbaren Plätzen durch schlichte Mastleuchten/ Mastauslegerleuchten gesetzt. Alle Ausstattungselemente erhalten eine einheitliche Farbgebung DB 703. Die Nebenwege orientieren sich gestalterisch an den angrenzenden Baufeldern. Innerhalb einer Grünen Gasse ist jeweils eine Baumart als „Leitbaumart“ bzw. eine Kombination aus Leitbaumarten (siehe Seite 43) zu



Die Grünen Gassen als Erholungsräume.

pflanzen. Vorhandener Baumbestand sollte möglichst erhalten und gestalterisch integriert werden. Bevorzugt sollen blühende bzw. fruchtende Gehölze verwendet werden. Um die beschriebene einheitliche Gestaltung realisieren zu können, sind die Freiflächengestaltungspläne der einzelnen Bauträger aufeinander abzustimmen. Dies ist in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen zu regeln. Über diese grundlegenden Gestaltungsvorgaben hinaus können die Grünen Gassen individuell gestaltet werden. Die zusätzliche Umsetzung eines gestalterischen Themas in der jeweiligen Grünen Gasse ist wünschenswert. Hier sind zahlreiche Themen denkbar, beispielsweise „Wasserelemente“, „Gräser“, „Jahreszeiten“ oder „Farben“. Spielgeräte sind zulässig.

Entlang der Gebäude befinden sich ca. 3 m tiefe, privat nutzbare Freibereiche. Sie sind mit 50 cm Erhöhung von den Gassen auf dem Niveau der Innenhöfe und werden mit geschnittenen Hecken (1,50 m) auf niedrigen Sockeln eingefasst. Einfriedungen sollen nicht sichtbar in die Heckenstrukturen integriert werden. Mögliche Heckengehölze sind u.a.: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Rotbuche (Fagus sylvatica), Zierapfel (Malus spec.), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea). Durch die leichte Erhöhung ist die Privatsphäre der Flächen gewährleistet, ohne dabei den Bezug zu der Grünen Gasse zu verlieren.

GRÜNBOULEVARD

Die privaten Vorgärten entlang des Grünboulevards bilden die Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum. Ihre Gestaltung soll zurückhaltend sein, um die optische Wirkung des Grünboulevards nicht zu stören. Vorgesehen ist auch hier eine Einfriedung mit standortgerechten Schnitthecken.



Der Grünboulevard als Begegnungszone

1. PRUNUS PADUS / AMELANCHIER ARBOREA  
Gewöhnliche Traubenkirsche / Felsenbirne

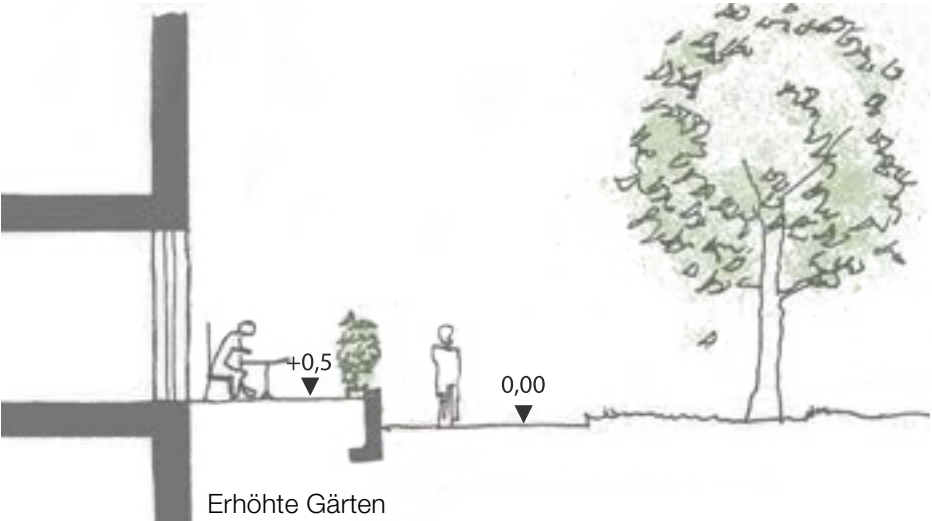
2. PINUS SYLVESTRIS / SORBUS ARIA  
Waldkiefer / Echte Mehlbeere

5. ROBINIA PSEUDOACACIA / PYRUS PYRAEASTER  
Robinie / Holzbirne

3. SORBUS DOMESTICA / CRATAEGUS LAEVIGATA  
Speierling / Eingriffeliger Weißdorn

4. PRUNUS AVIUM / SORBUS AUCUPARIA  
Vogel-Kirsche / Eberesche

6. CATALPA BIGNONIOIDES / MALUS SYLVESTRIS  
Trompetenbaum / Wildapfel



Erhöhte Gärten



Beleuchtungsakzente



Ausstattungsgegenstände



Die Grünen Gassen sind wichtige Begegnungsräume.



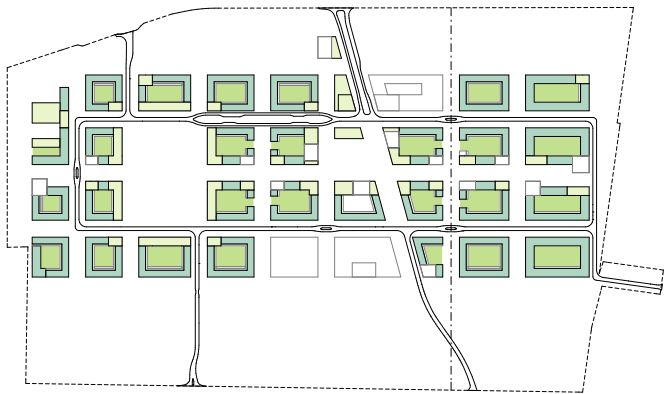
Der Innenhof dient als grüne Lunge des Blocks.



Spielflächen mitten im Grün.



Abwechslungsreiche Spiellandschaften.



### INNENHÖFE

Die Innenhöfe stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern des jeweiligen Baufeldes zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Sie bieten wohnungsnahen Aufenthaltsbereiche und Begegnungsmöglichkeiten sowie Spielbereiche vor allem für Kleinkinder. Für eine möglichst erholungsbezogene Nutzung soll eine Freihaltung von Feuerwehraufstellflächen angestrebt werden. Jeder Innenhof ist um 50 cm erhöht, um einen klar abgegrenzten Außenbereich zu schaffen. Die Gestaltung ist frei, soll aber ein einheitliches Gestaltungsbild ergeben. Es wird ein eindeutiger Gartencharakter angestrebt. Pflanz- und Grünflächen müssen die überwiegende Fläche des Hofes einnehmen. Bei der Wahl der Gehölzarten sollen neben standortgerechten Bäumen wie Robinie, Vogelkirsche oder Mehlsbeere auch Obstgehölze (z.B. Quitte, Kirsche, Holunder,...) verwendet werden. Die Pflanzung von Großbäumen ist wünschenswert.



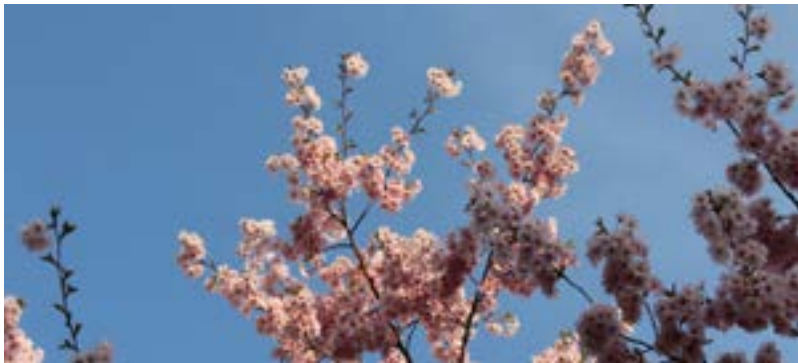
Baumpflanzungen als gestalterisches Element.



Erholung in den grünen Innenhöfen.



Vielfalt von Formen, Farben und Texturen.



Das Farbenspiel der Obstbäume in den Innenhöfen



Urban Gardening auf Dachflächen.



Gemeinschaftliche Dachgärten fördern die Nachbarschaft.

### BEGRÜNTÉ DACHFLÄCHEN

Intensiv begrünte Dachflächen entstehen auf Dächern in bis zu 25 m Höhe. Sie verleihen den Gebäuden eine besondere Wohnqualität, indem sie zusätzliche Freiflächen in „luftiger Höhe“ bieten, z.B. für Dachterrassen, Urban Gardening oder Kinderspielflächen. Sie ergänzen durch ihre Ausblicke und ihre Höhenlage die eher introvertierten Innenhöfe. Die Dachgärten stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern des jeweiligen Wohnblocks als gemeinschaftlich genutzte, barrierefreie Flächen zur Verfügung. Ein überwiegender Flächenanteil erhält einen Bodenaufbau, der eine großzügige Gestaltung u.a. mit Gehölzen, Blumenbeeten und Wiesenflächen ermöglicht. Dächer über einer Wandhöhe von 25 m können komplett Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung aufnehmen und extensiv begrünt werden.



Extensive Dachbegrünung und Photovoltaik.

MAX DUDLER  
ORANIENPLATZ 4  
10999 BERLIN

HILMER SATTLER  
GEORGENSTRASSE 15  
80799 MÜNCHEN

AGS GARTEN  
SCHLOSSSTRASSE 18  
91735 MUHR AM SEE

mahl.gebhard.konzepte  
HUBERTUSSTRASSE 4  
80639 MÜNCHEN